



Modification de Droit Commun n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Fressines

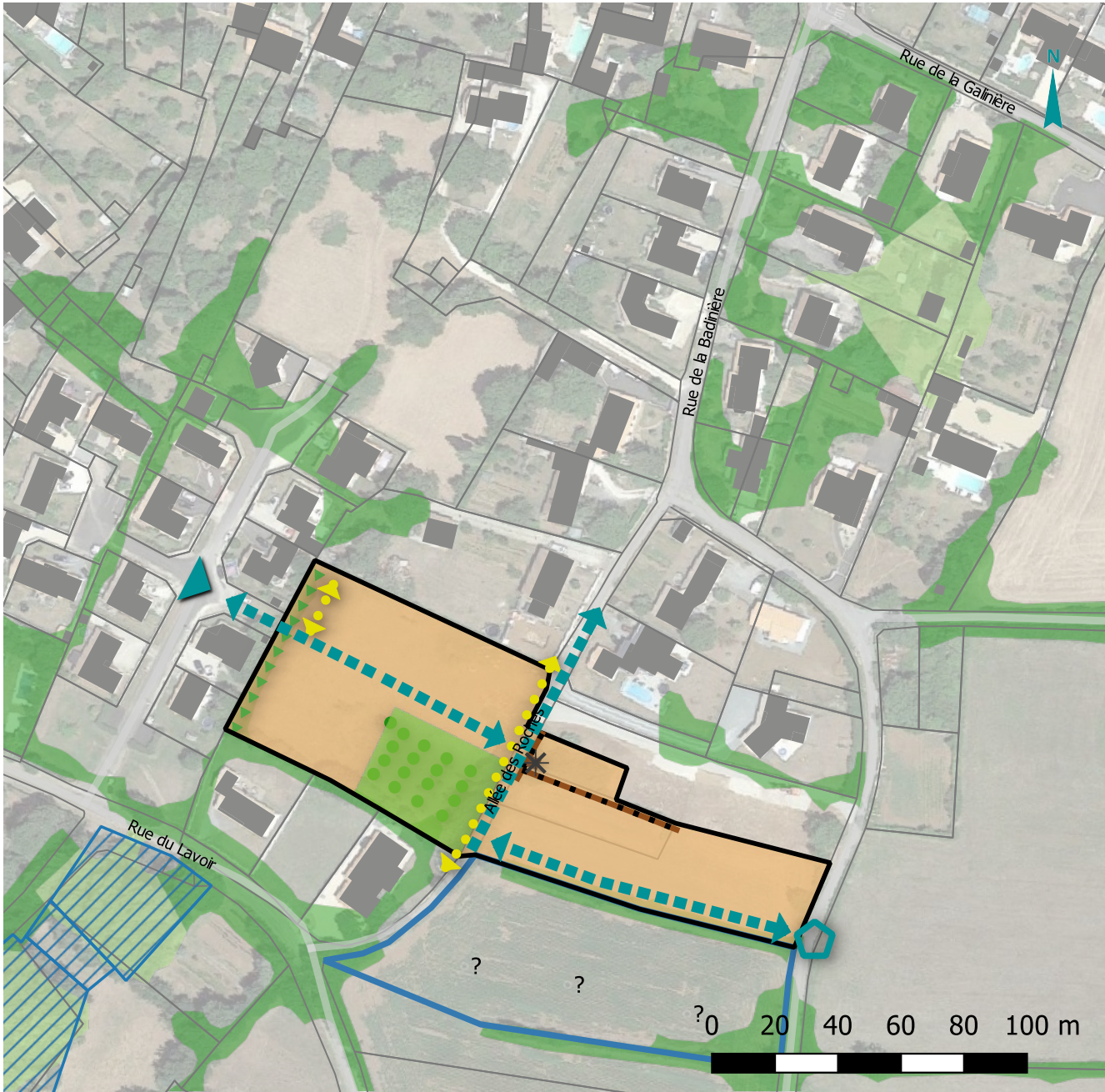
Orientations d'Aménagement & de Programmation (OAP)

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 Bd Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr



Légende

Périmètre Etude

Orientation d'Aménagement Programmé

01-Garantir Qualité Insertion Urbaine Architecturale Et Paysagère

Connexion Urbaine

Carrefour A Créer

Principe d'accès à traiter

Principe De Desserte

Principe De Liaison Douce A Créer/Conforter

Valorisation Architecturale et Paysagère

Mur A Préserver

Élément Patrimonial

Ensemble Patrimonial

02-Assurer Qualité Environnementale Et Prévention Des Risques

Arbre Isolé A Protéger De Petite Taille

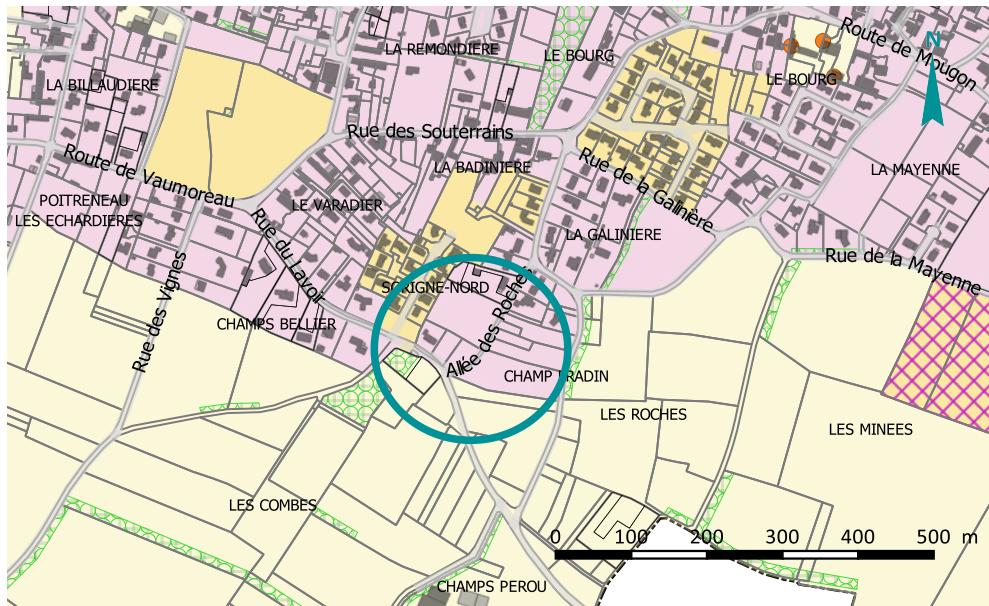
Verger A Préserver

Frange

03-FavoriserLaMixiteFonctionneEtSociale

Logement Individuel

Contexte



Description du site

Le site se situe aux franges de l'enveloppe urbaine, au sud du centre-bourg. Il est bordé d'un tissu résidentiel de type pavillonnaire. Le site est divisé de part et d'autre par l'allée des Roches, qui se prolonge vers la rue du Lavoir en tant que liaison douce, aujourd'hui piétonne. Au niveau topographique, le point haut est situé à l'est tandis que le point bas est à l'ouest à proximité du secteur d'habitat. Une haie borde le site dans sa partie sud. Un verger à valeur mémorielle est implanté sur une partie de la parcelle ouest.

Photos



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Préserver le verger à velur mémorielle.
- Relier l'allée des Roches au quartier situé à l'ouest.
- Conforter la haie bordant la limite sud.
- Préserver le patrimoine: les murets existants et le cimetière familial.

Orientations paysagères et urbaines

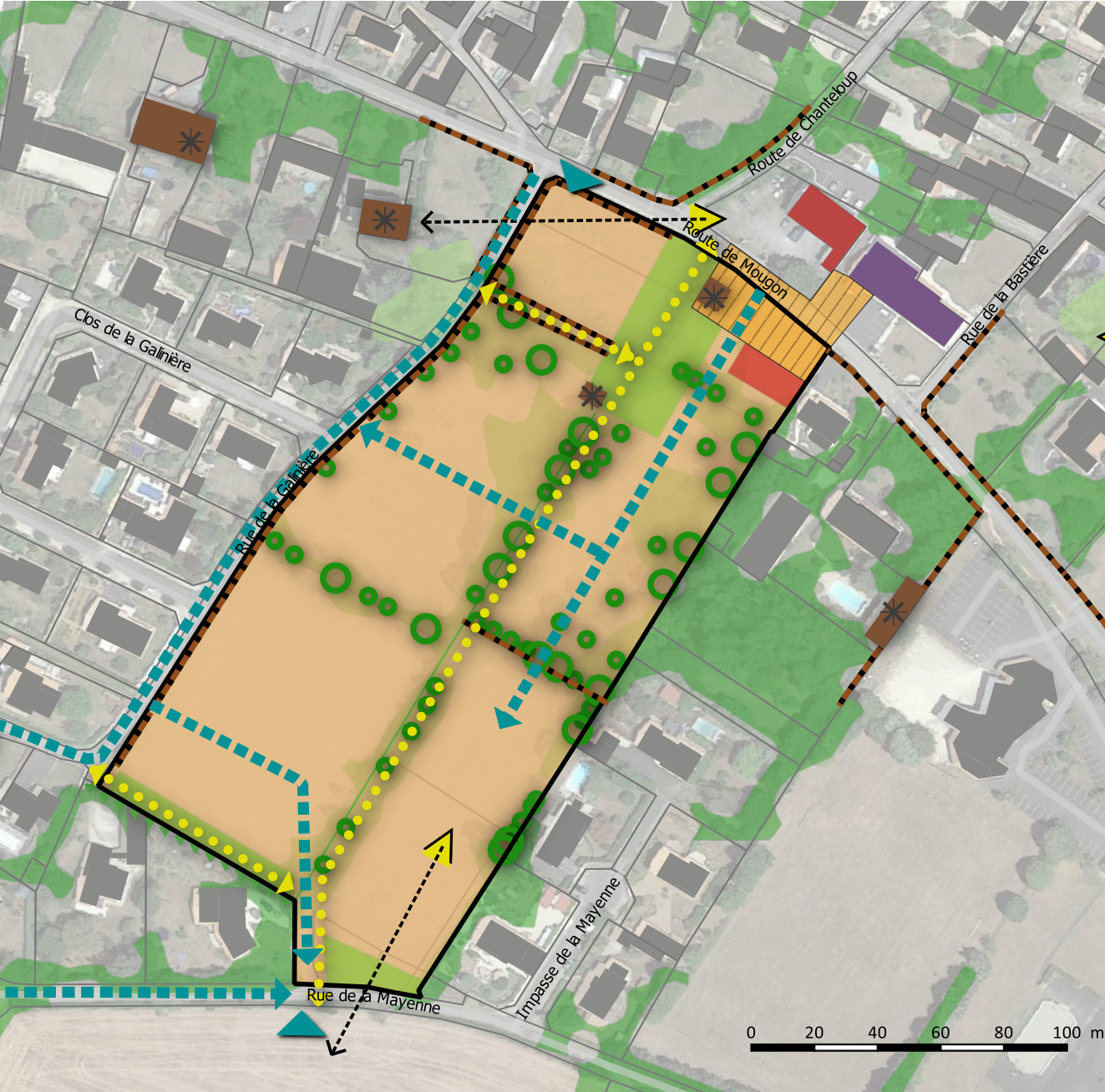
- Réaliser un traitement qualitatif de la frange entre les secteurs d'habitat et le lotissement voisin.
- Aménager un carrefour au niveau de la rue de la Badinière.
- Préserver la haie entre le secteur habité et le secteur agricole.
- Préserver les murets existants et prendre en compte leurs différences de niveau, liées à un usage et participant à la qualité du paysage urbain.

Desserte

- Création de voie entre l'allée des Roches et l'impasse du "Clos de la Badinière", située à l'ouest du site.
- Création d'une voie traversant la partie est du site pour relier l'allée des Roches et la rue de la Badinière.
- Maintien de la liaison douce située au niveau de l'allée des Roches.

Programme

Surface totale du site : 0,9 hectare
Densité minimale : 13,5 logements/ hectare
Nombre indicatif de logements : 13



Légende

Périmètre Site

Diagnostic

Accès

Desserte

Liaison Douce Existante

Valorisation Architecturale et Paysagère

Perspective

Élément Patrimonial

Ensemble Patrimonial

Mur A Préserver

02-Assurer Qualité Environnementale Et Prévention Risques

Arbre Isolé A Protéger De Grande Taille

Arbre Isolé A Protéger De Taille Moyenne

Arbre Isolé A Protéger De Petite Taille

Haie A Préserver

Pentes

Végétation

Boisement

Haie

03-Favoriser Mixité Fonctionnelle Et Sociale

Secteur d'Équipement

Secteur d'Activité

Espace Vert

Place

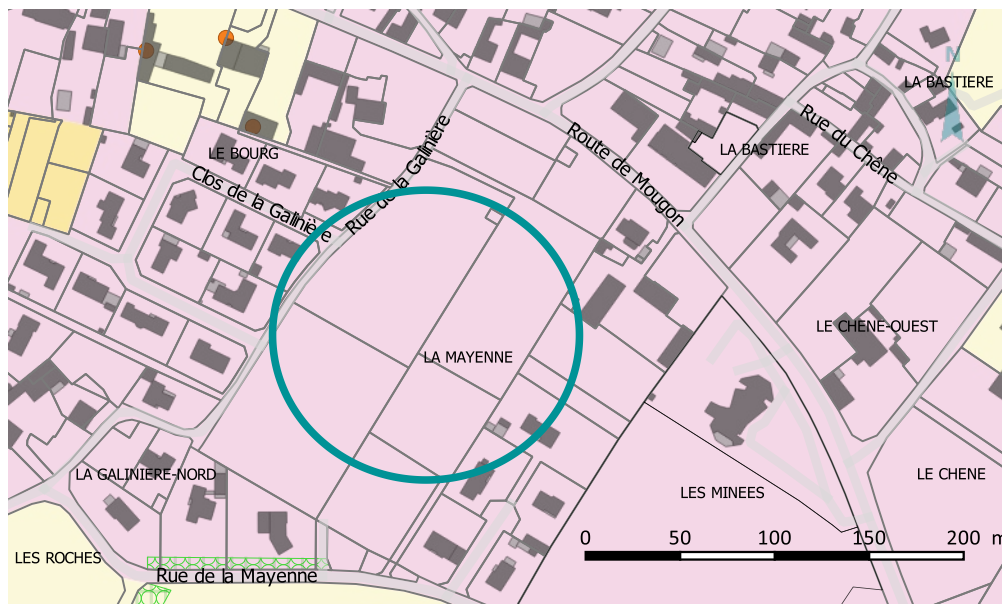
PLU - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mellois en POITOU

PLUREAL

FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

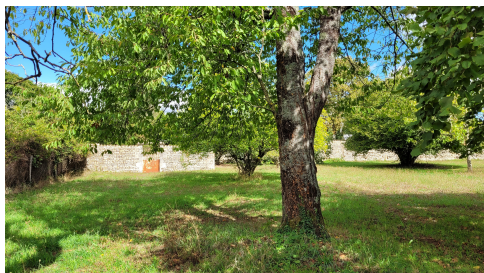
Contexte



Description du site

Le site se trouve en cœur de bourg, face à la Mairie, au sein d'un tissu résidentiel. Il est bordé au nord par la voie principale: la route de Mougon. Les autres axes longeant celui-ci, à l'ouest pour la rue le Galinière et au sud pour la rue de la Mayenne, sont de plus petite taille et moins fréquentés. Le site est marqué par une légère pente nord/sud. Il se caractérise par ses qualités paysagères, de type bocagères, à travers des haies, arbres et murets. La présence du patrimoine, au delà des murets s'exprime par l'implantation de cimetières familiaux.

Photos



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Réaliser de nouveaux logements.
- Préserver les haies et les arbres.
- Créer des liaisons douces.
- Respecter et préserver le patrimoine sur site et avoisinant, en particulier les murets et les cimetières familiaux.
- Affirmer un lieu de centralité en partie nord du site, en articulation avec la Mairie.

Orientations paysagères et urbaines

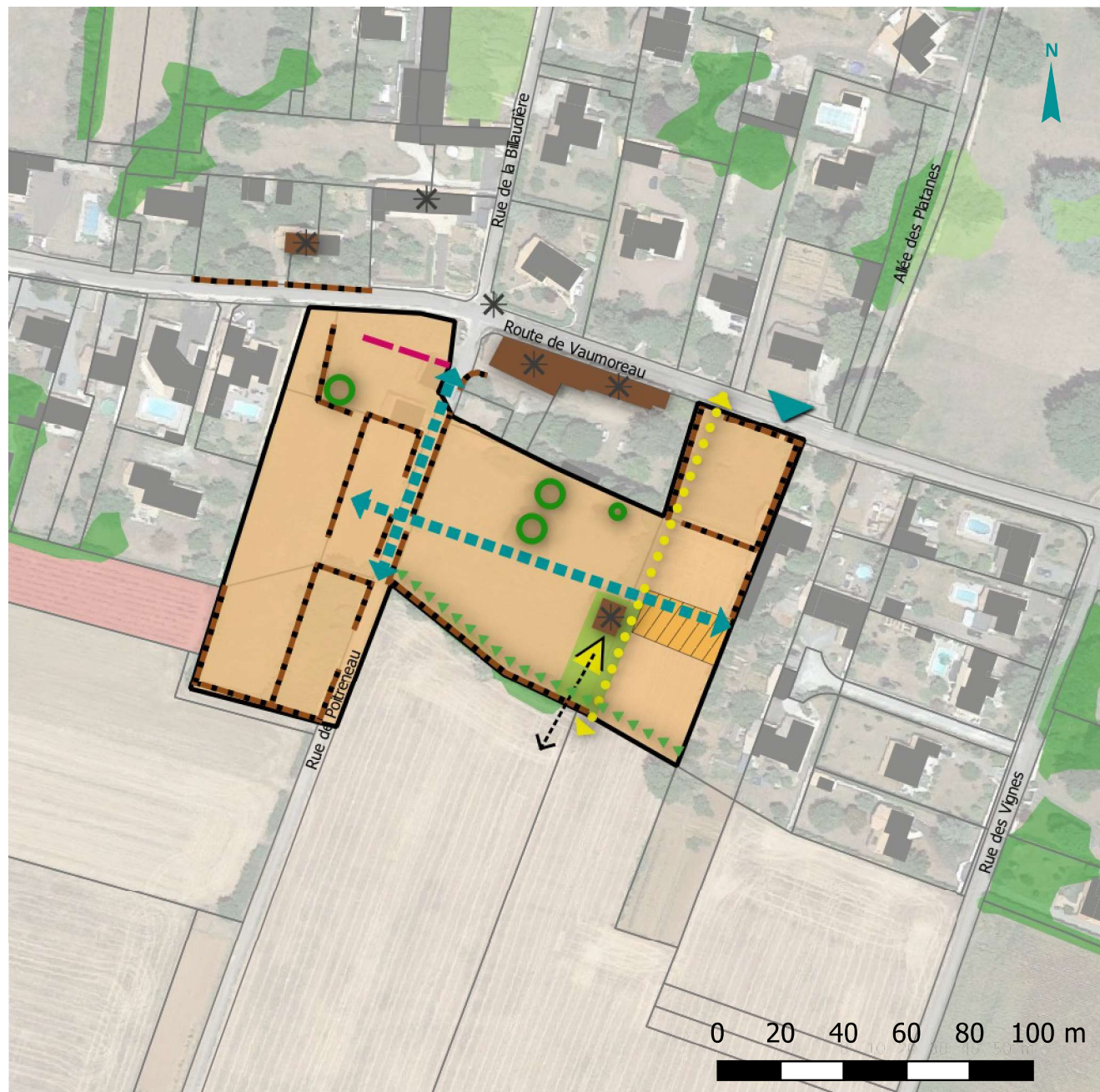
- Préserver les qualités paysagères, de types bocagères en portant attention aux haies et arbres.
- Penser un lieu de centralité en articulation avec la Mairie, en envisageant un commerce de proximité et l'aménagement d'une place, tout en étant attentif aux enjeux de sécurité liés au flux routier.
- Aménager les abords des cimetières familiaux et les rendre accessibles.
- Prendre en compte les différences de niveau des murets notamment liées à des usages.

Desserte

- Créer un accès et une desserte en cœur de site, directement connectés depuis la route de Mougon.
- Réaliser des dessertes qui se connectent à la rue de la Galinière et à la rue de la Mayenne
- Créer des liaisons douces, en s'appuyant sur des chemins existants, en remettant en état des chemins délaissés, en s'articulant avec la haie centrale orientée selon un axe nord/sud.

Programme

Surface totale du site : 2,99 hectares
Densité minimale : 13,5 logements/hectare
Nombre indicatif de logements : 42



Légende

Périmètre Site

Orientation d'Aménagement Programmé

01-Garantir Qualité Insertion Urbaine Architecturale Paysagère

Connexion Urbaine

- Principe d'Accès A Traiter
- Principe De Desserte
- Principe De Liaison Douce A Creer Ou Conforter

Valorisation Architecturale et Paysagère

- Mur A Préserver
- Ensemble Patrimonial
- Élément Patrimonial
- Façade Urbaine

Perspective

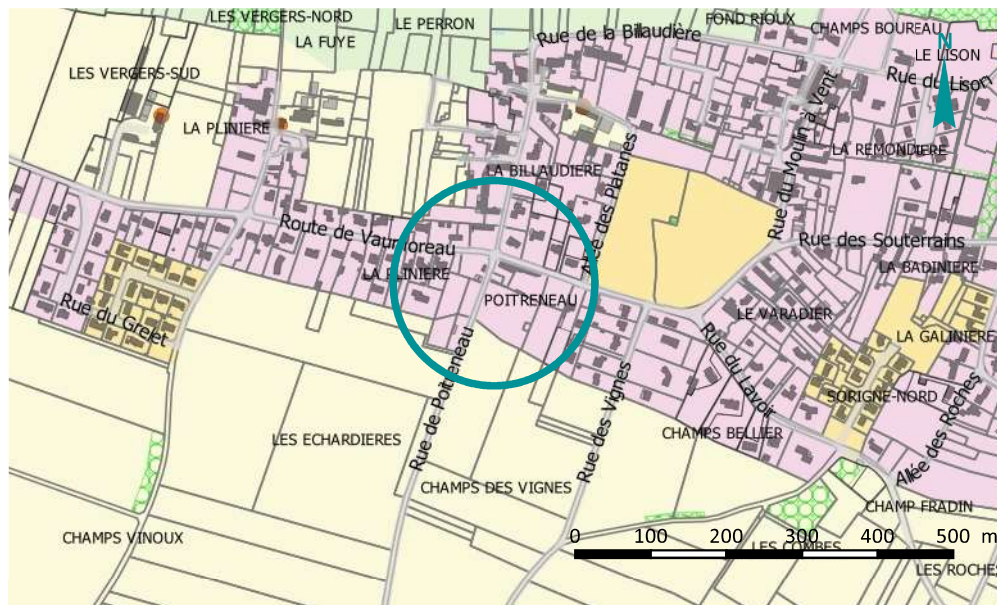
02-Assurer Qualité Environnementale Et Prévention Des Risques

- Frange
- Arbre Isole A Protéger De Grande Taille
- Arbre Isole A Protéger De Taille Moyenne

03-Favoriser La Mixité Fonctionnelle Et Sociale

- Logement Individuel
- Place
- Espace Vert

Contexte



Description du site

Le site se situe à l'ouest du centre-bourg, dans la limite de l'enveloppe urbaine. Il est entouré d'un tissu résidentiel, et de terres agricoles pour sa façade sud. Il est bordé au nord par la rue de Vaumoreau, qui est un axe fréquenté, et est traversé selon un axe nord sud par un chemin agricole. Le site se caractérise par la proximité d'un ensemble patrimonial constitué d'un ancien corps de ferme transformé en logement, d'un potager clos de murs et de granges. Une part des parcelles présente des murets de pierre et des arbres remarquables. Le site glisse en pente vers le sud surplombant un paysage ouvert.

Photos



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Travailler la frange en limite sud.
- Préserver les murets de pierre.
- Préserver les arbres remarquables.
- Porter une attention au patrimoine présent sur site : cimetière familial, corps de ferme.

Orientations paysagères et urbaines

- Conforter les liaisons douces.
- Réaliser un traitement qualitatif de la façade urbaine.
- Réaliser un traitement qualitatif de la frange verte entre la limite sud de l'OAP et le paysage environnant.
- Préserver une perspective sur le paysage.
- Prendre en compte les différences de niveau des murets existants, liées à un usage et participant à la qualité du paysage urbain.
- Réaliser un traitement qualitatif des abords du cimetière familial, avec une accessibilité assurée.
- Effectuer l'identification et la délimitation précise des zones humides préalablement à tout projet en vue de mettre en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » vis-à-vis des éventuelles zones humides.

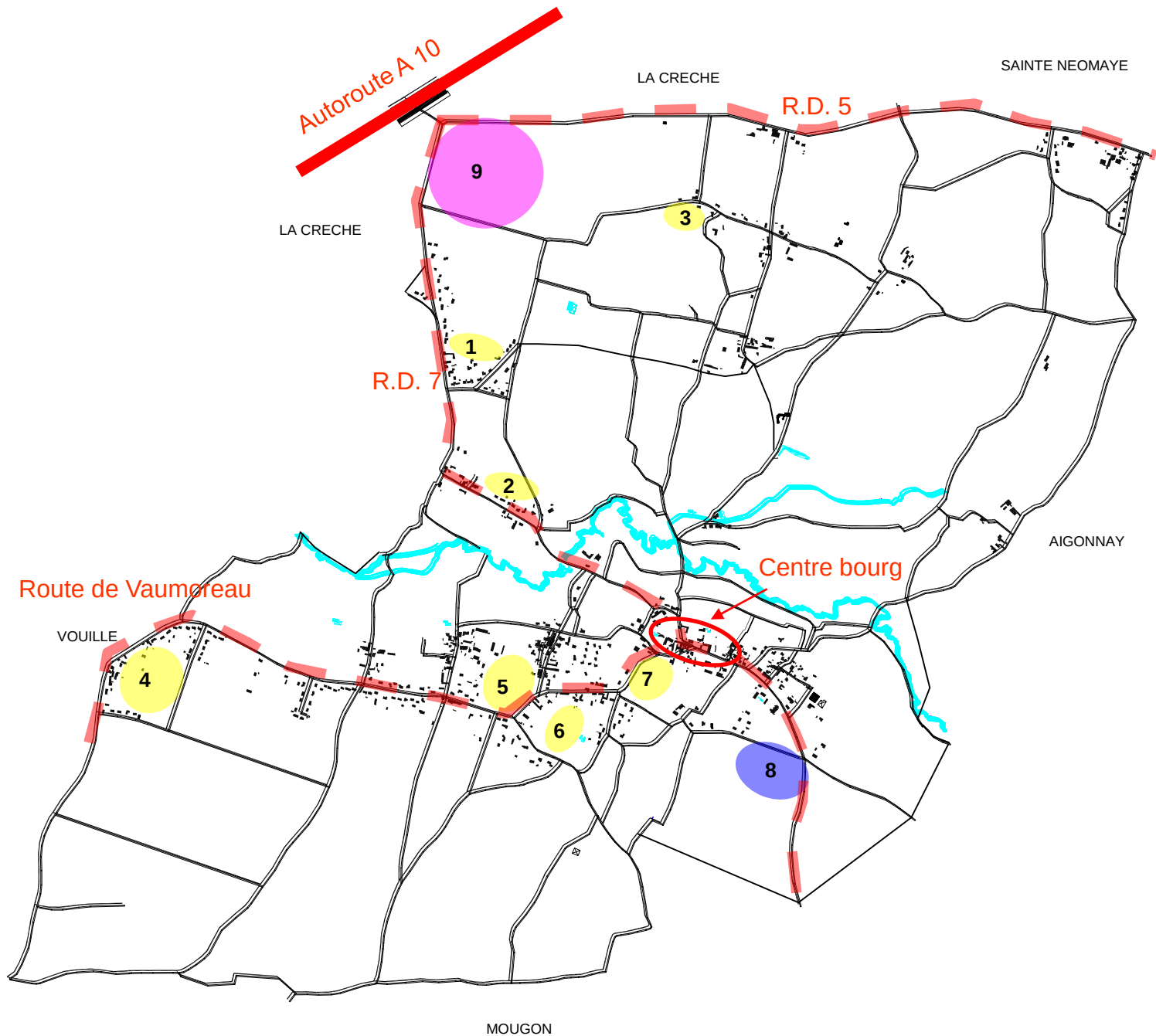
Desserte

- Mettre à profit le chemin agricole pour créer une desserte connectée depuis la route de Vaumoreau et donnant directement sur la partie ouest du site.
- Créer une voie transversale qui dessert le cœur du site jusqu'à sa limite est.
- Réaliser un accès direct depuis la rue pour le jardin clos situé au nord est du site.
- Créer une nouvelle liaison douce structurante selon un axe nord/sud depuis la route de Vaumoreau jusqu'au grand paysage.

Programme

Surface totale du site : 1,48ha
Densité minimale : 13,5 logements/hectare
Nombre indicatif de logements : 21

LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE FAISANT L'OBJET DE PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT



1 - DENOMINATION : LES FORGES (BOUGOUIN)

DESTINATION : Habitat

SURFACE : 1.6 ha

COMMENTAIRES : Territoire situé en zone AUh, destiné à accueillir de l'habitat. Zone distribuée par les réseaux et assurée de la protection incendie. Une voie de desserte est préconisée depuis la R.D. 7, ainsi qu'une liaison piétonnière rejoignant le chemin rural de randonnée.

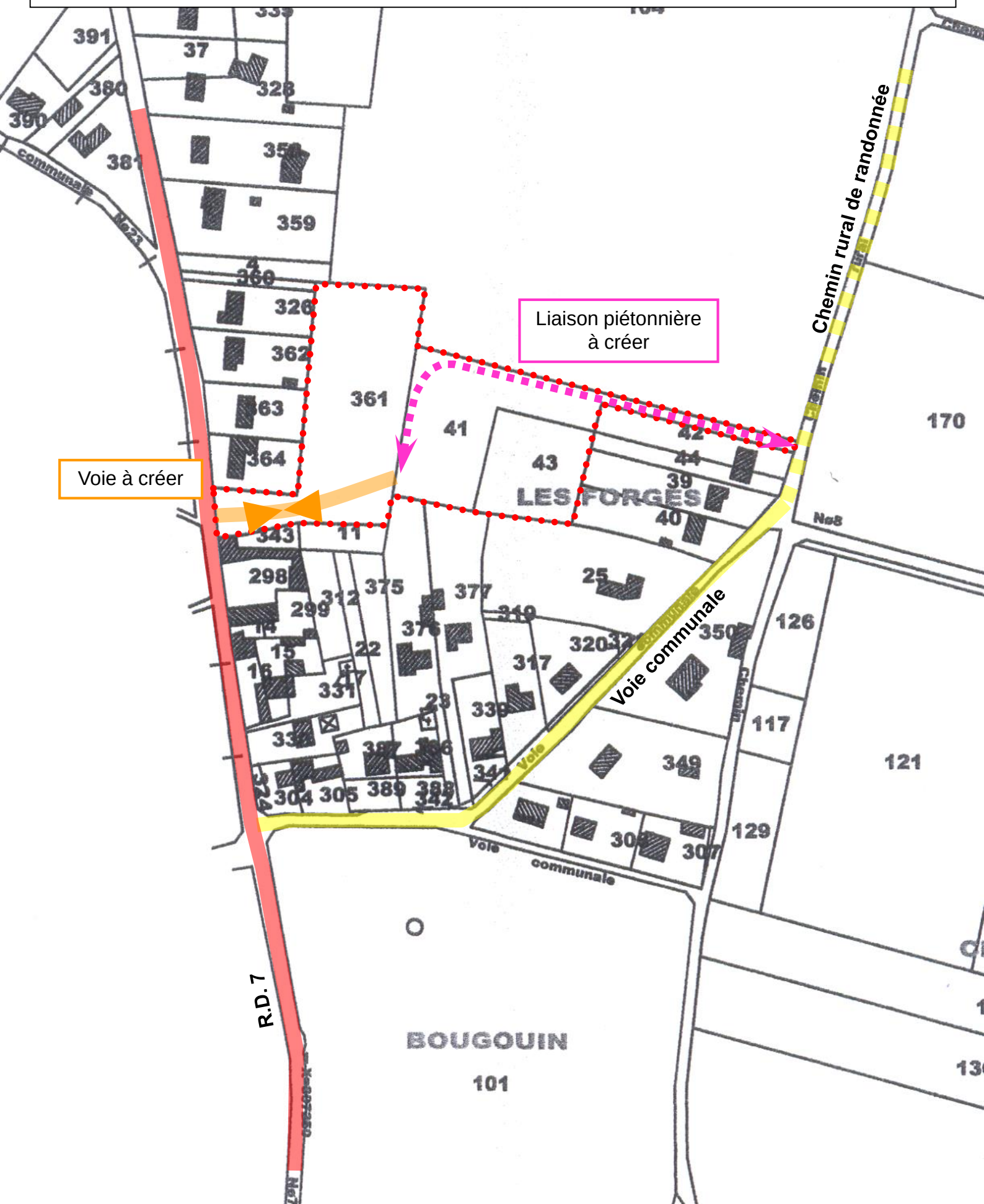
Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE

S²LOW



2 - DENOMINATION : BOUGOUIN

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

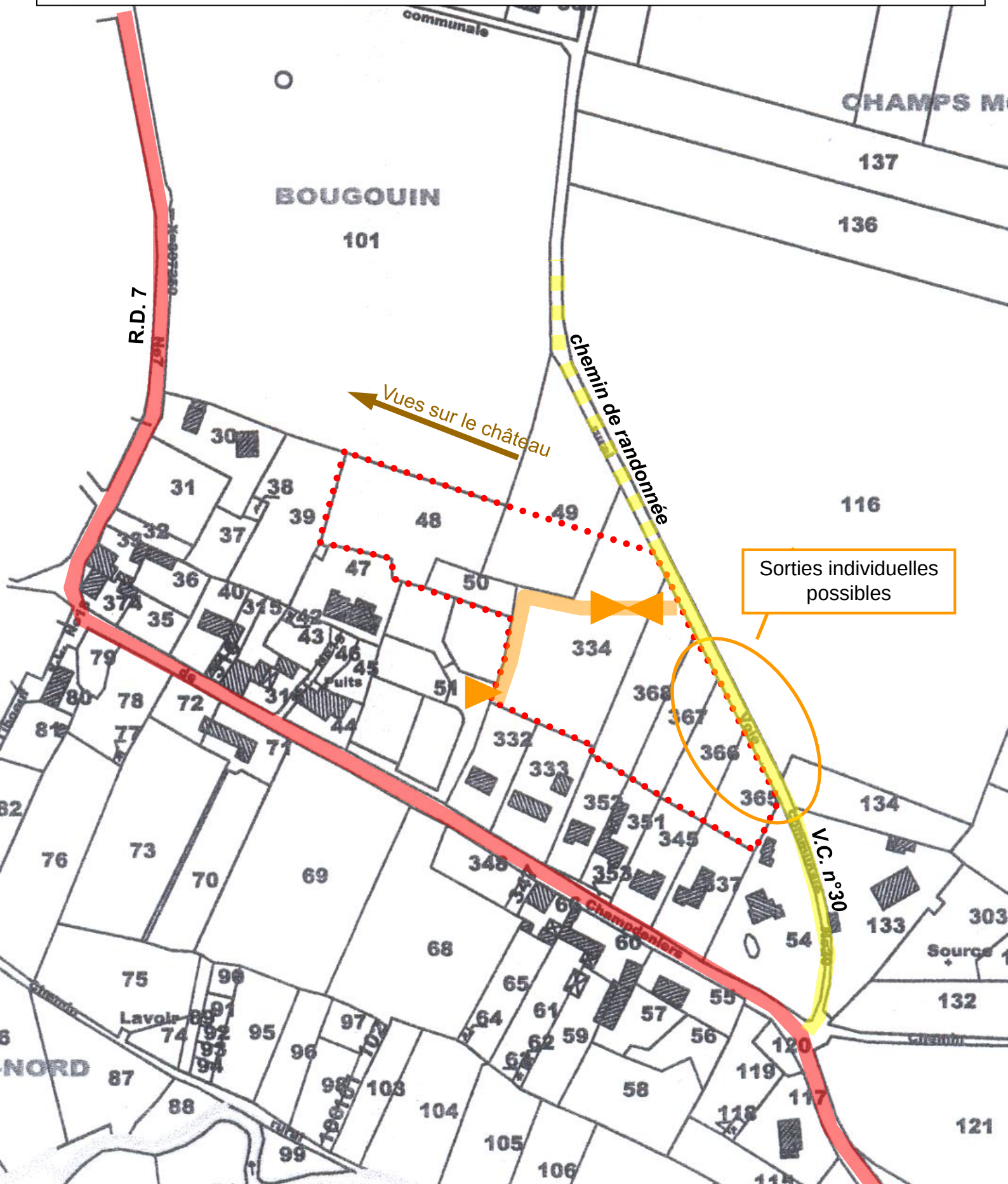
ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE



DESTINATION : Habitat

SURFACE : 1.9 ha

COMMENTAIRES : Deux sorties sont envisagées par le lotissement en cours et la voie communale n°30. Des sorties individuelles sont possibles pour les parcelles n°365 à 368. Un aménagement libre est préconisé.



3 - DENOMINATION : LES CHAUMETTES

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

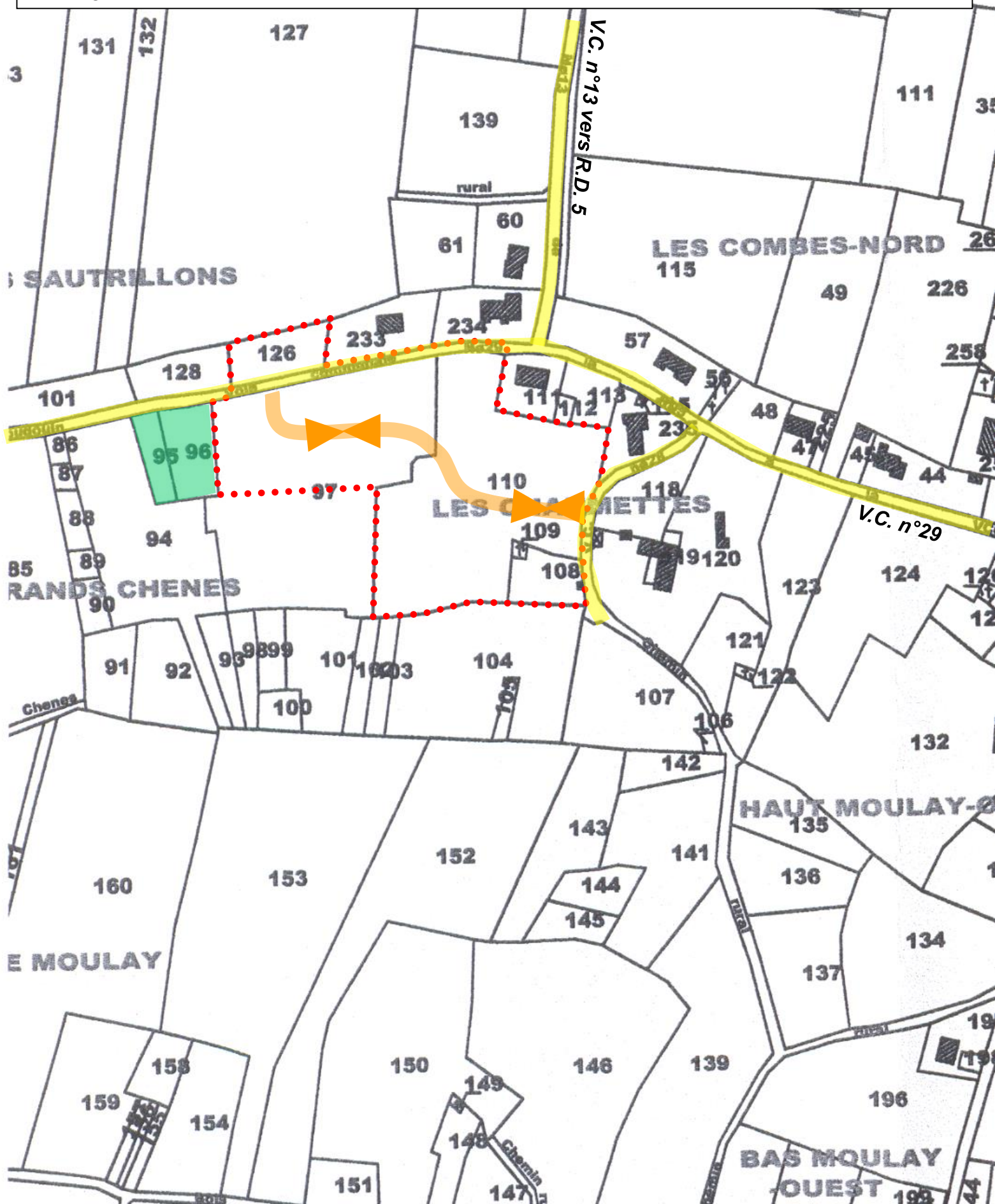
ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE



DESTINATION : Habitat

SURFACE : 1.9 ha

COMMENTAIRES : Une liaison est préconisée afin de relier les deux voies communales.
L'espace boisé classé situé à l'ouest de la zone d'urbanisation future effectue une transition avec la zone agricole.



4 - DENOMINATION : VAUMOREAU

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE

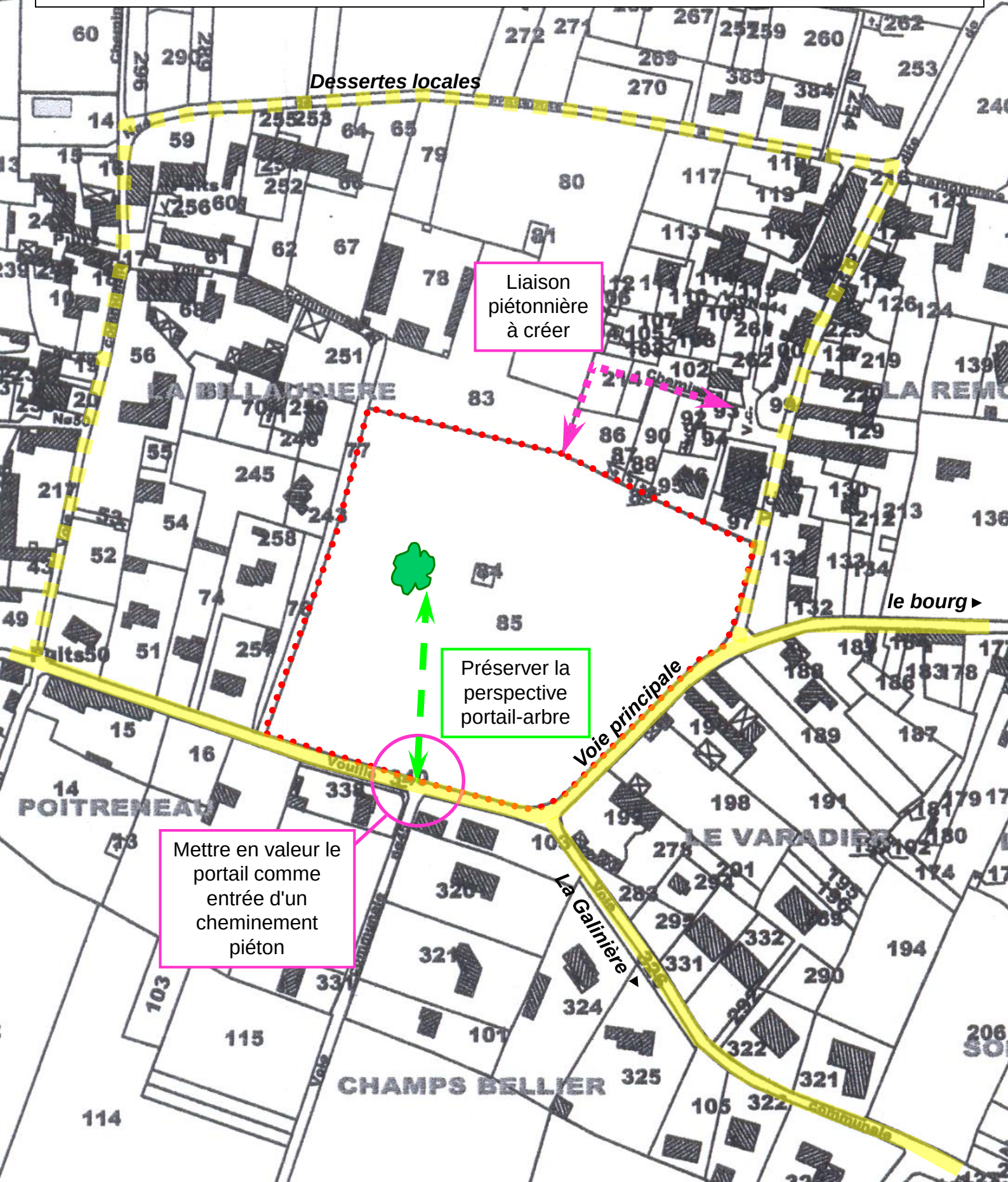


DESTINATION : Habitat

SURFACE : 4.8 ha

COMMENTAIRES : Deux dessertes sont envisagées afin de distribuer l'ensemble de la zone.





6 - DENOMINATION : LA BADINIERE

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

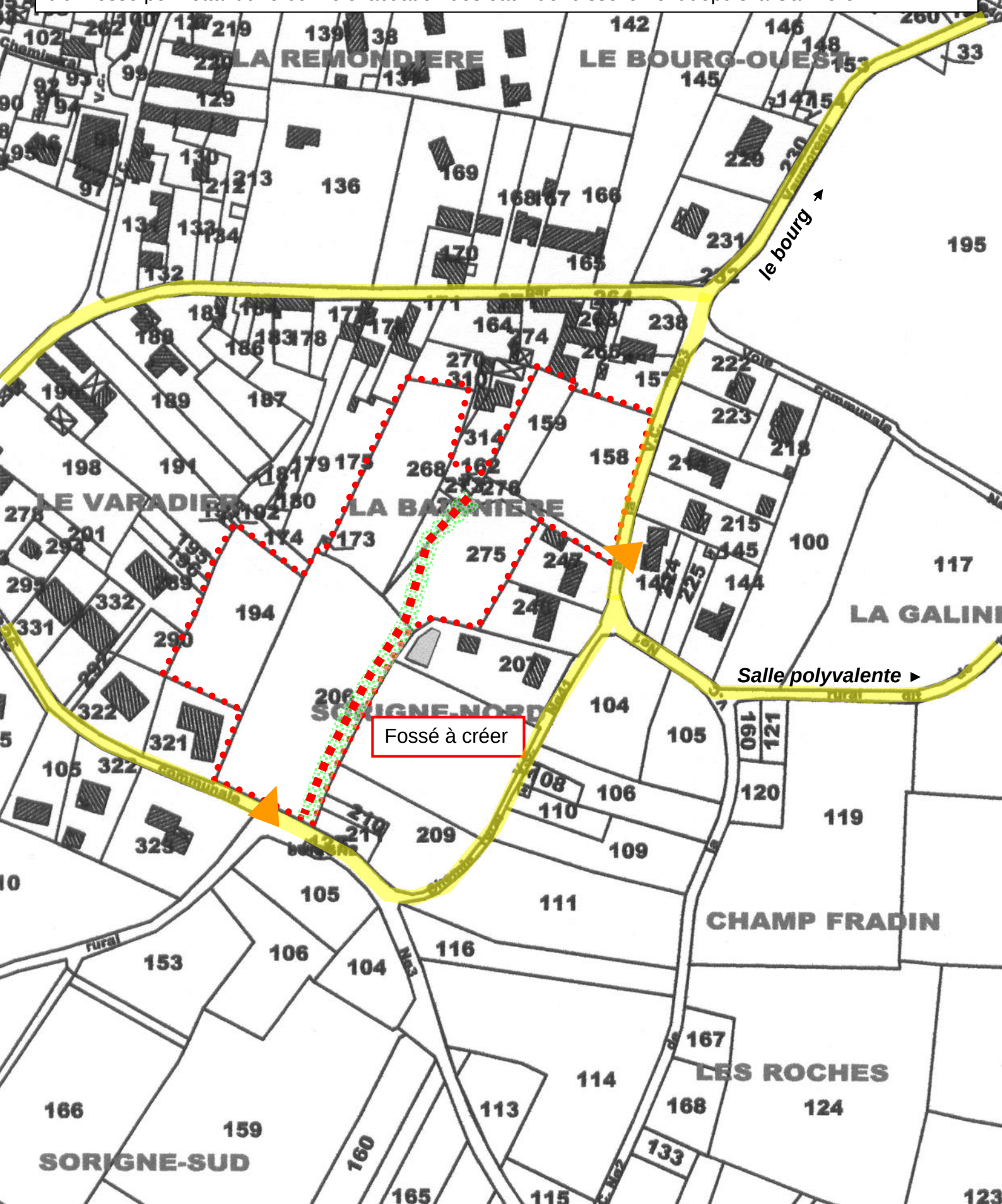
Publié le 29/01/2024

ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE

DESTINATION : Habitat

SURFACE : 2.5 ha

COMMENTAIRES : L'urbanisation de ce territoire devra préalablement être assurée par la création d'un fossé permettant une bonne évacuation des eaux de ruissellement depuis la Galinière.



7 - DENOMINATION : LA GALINIERE

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

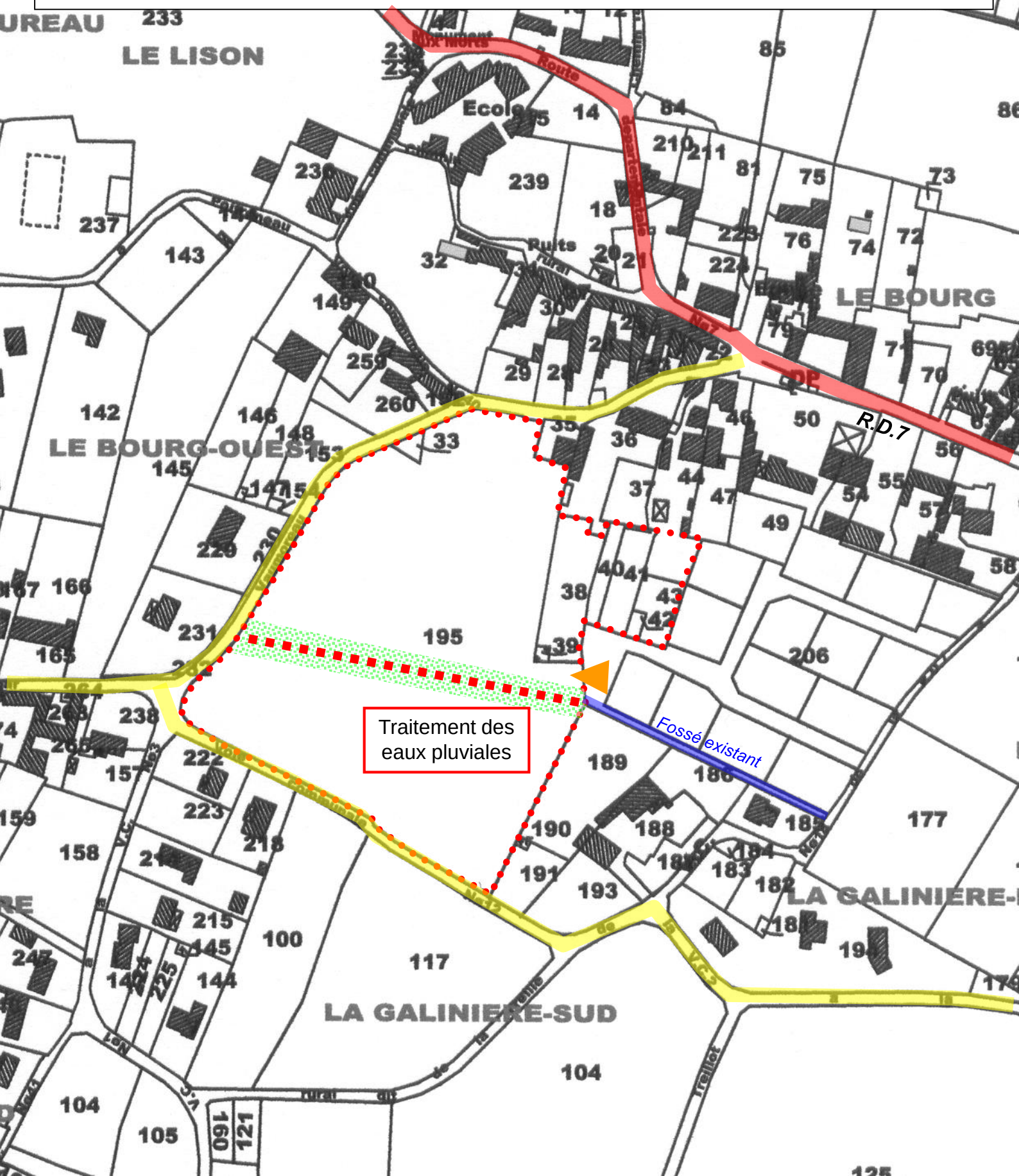
ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE



DESTINATION : Habitat

SURFACE : 3.6 ha

COMMENTAIRES : L'accès de la zone d'habitat pourra se faire par la voie communale n°12 et la route de Vaumoreau. Une liaison est possible avec le lotissement actuellement en cours côté Est. Un fossé d'écoulement des eaux est préconisé en continuité avec celui réalisé sur la partie Est de la Galinière.



8 - DENOMINATION : LES MINEES

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

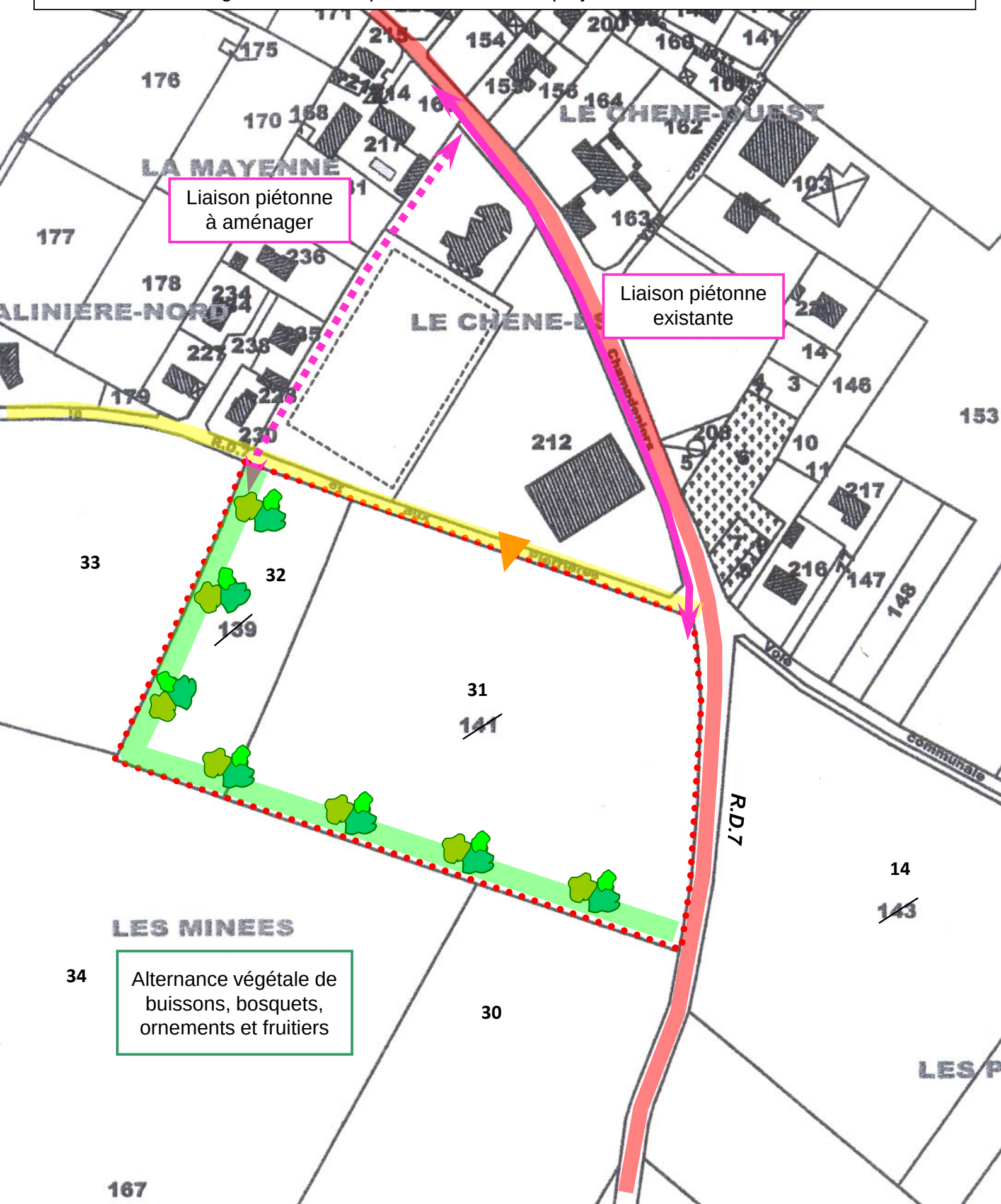
ID : 079-200069755-20240125-C25_01_2024_14-DE

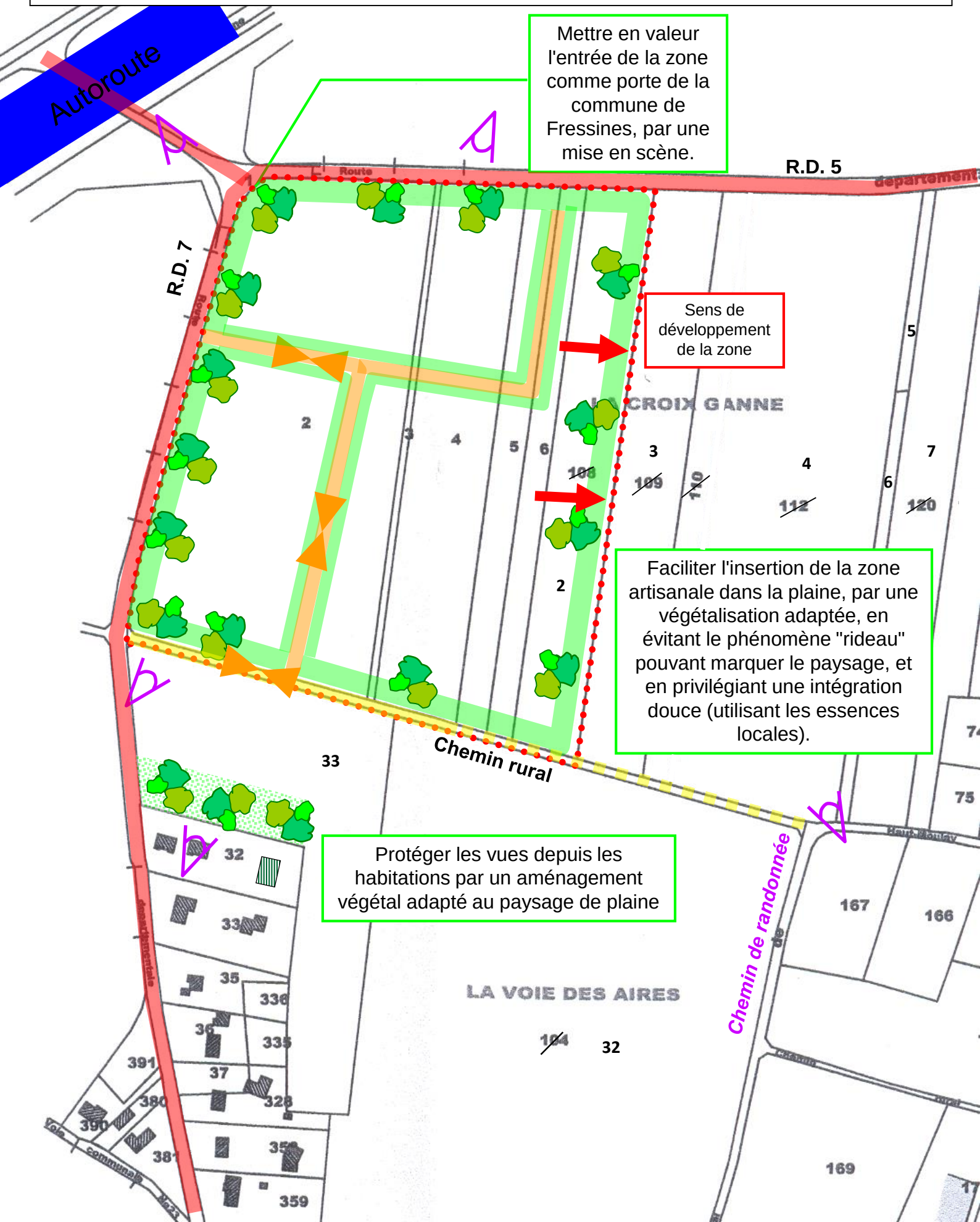


DESTINATION : Activités sportives, de loisir, culturelles, touristiques

SURFACE : 4.8 ha

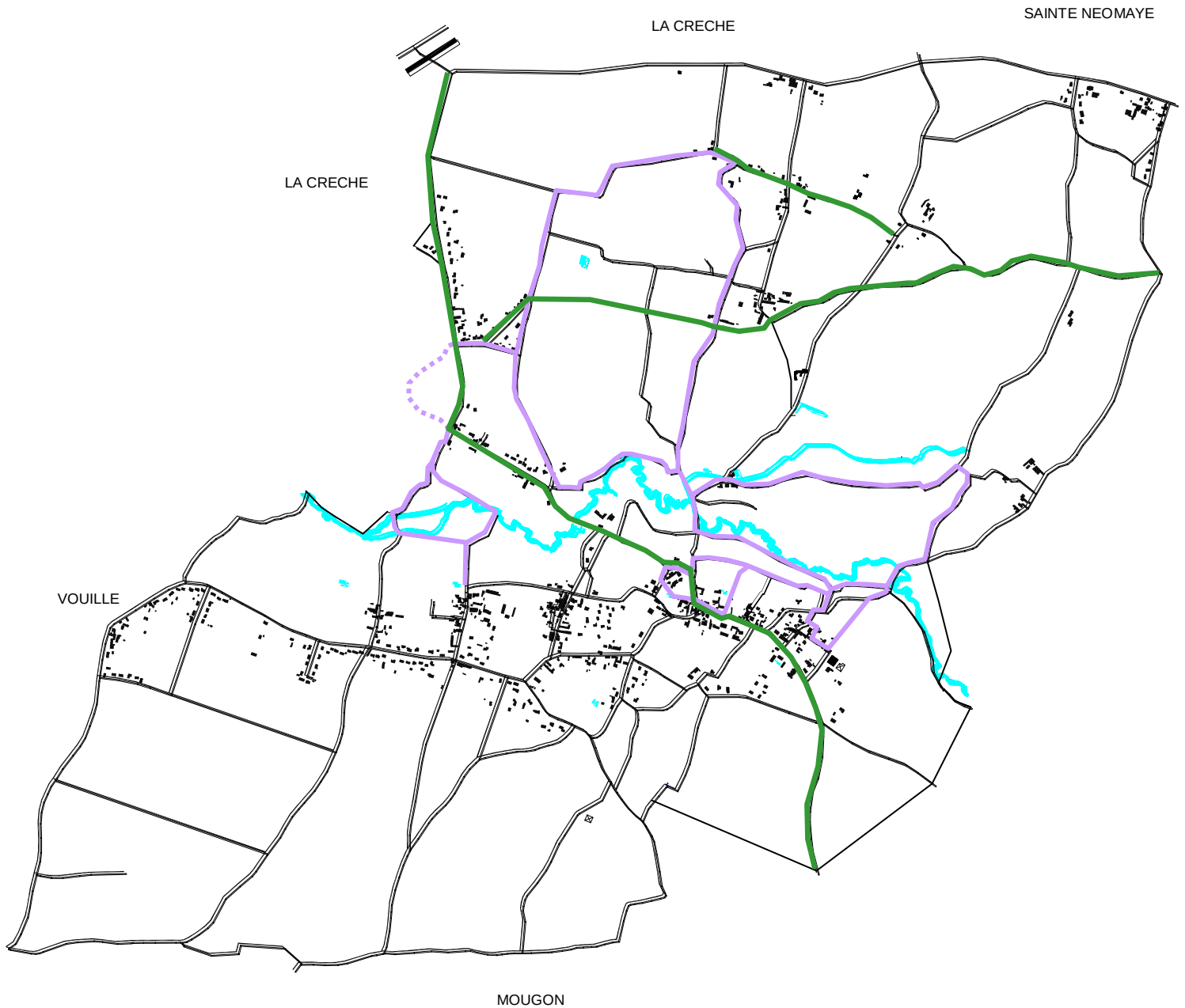
COMMENTAIRES : Les accès devront être privilégiés par la voie communale dans un souci de sécurité. Un aménagement libre est préconisé, selon les projets à naître.



9 - DENOMINATION : LA CROIX GANNE**DESTINATION :** Activités artisanales et de commerce**SURFACE :** 12,3 ha**COMMENTAIRES :** Territoire situé en zone AUe, destiné à accueillir des artisans. Zone distribuée par les réseaux et assurée de la protection incendie.

MAINTIEN ET VALORISATION DES SENTIERS DE RANDONNÉE ET DES MURETS A LEURS ABORDS

Localisation des chemins de randonnée



Circuit des Coteaux du Lambon

Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

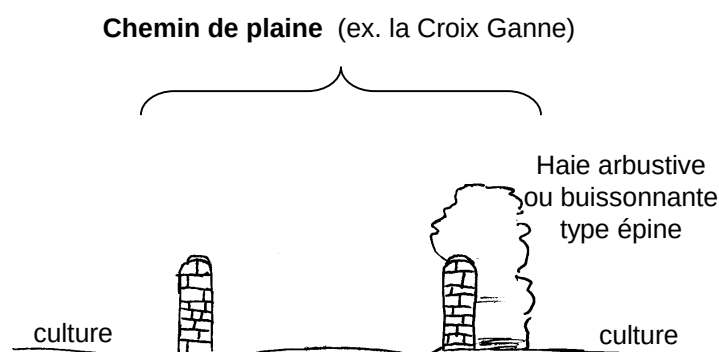
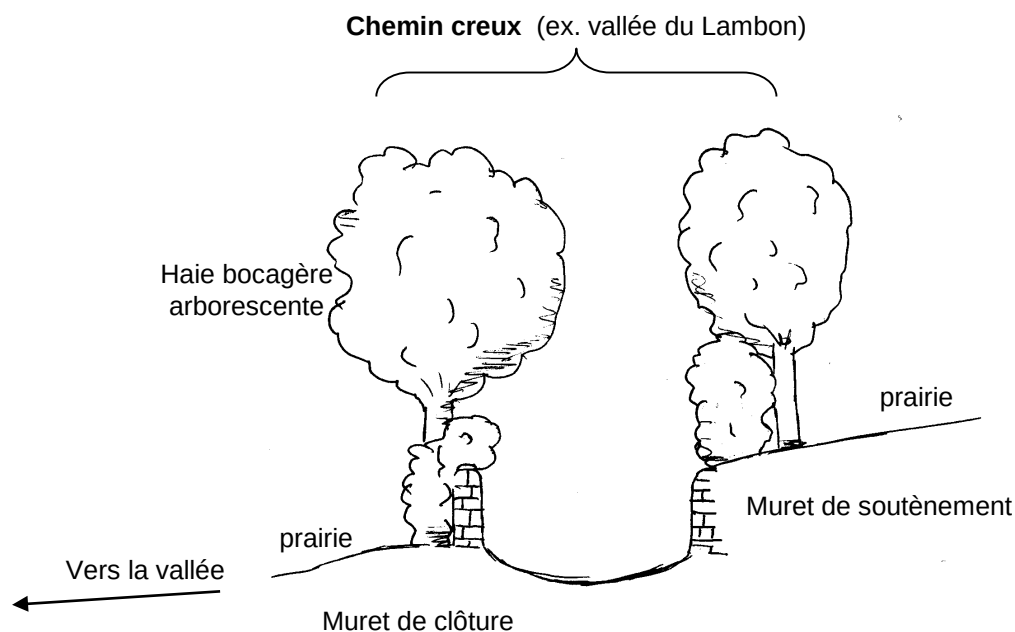
La préservation et la mise en valeur des chemins de randonnée

- Les sentiers de randonnées présents sur la commune de FRESSINES sont de deux natures :
 - Circuits des coteaux du Lambon,
 - Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

- L'ensemble de ces sentiers traverse la commune du plateau agricole nord du bourg par la vallée du Lambon. Ils permettent ainsi de découvrir une palette représentative des paysages de la commune.

Les chemins de randonnée de différents types correspondent à ces traversées des paysages : chemins d'exploitation larges et plats, chemins creux plus accidentés et étroits, voies de dessertes des habitations, ...

L'objectif de l'ensemble des préconisations énoncées est de préserver l'unité de ces chemins (voir exemples ci-après).



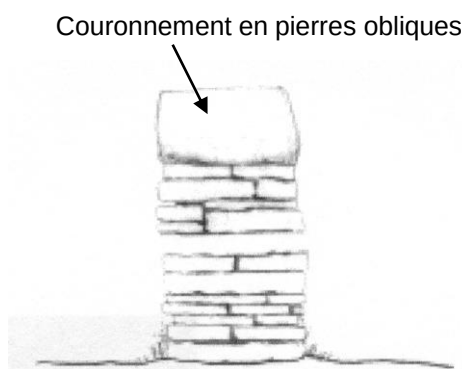
La préservation et la mise en valeur des chemins de randonnée

(suite)

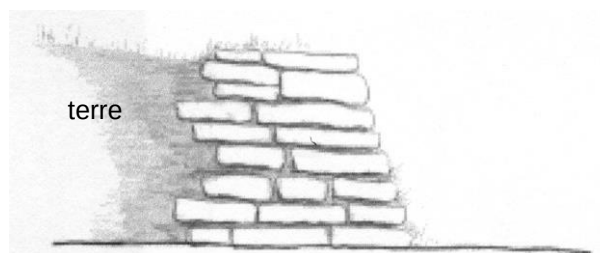
- Les préconisations de préservation et de mise en valeur des sentiers de randonnée sont les suivantes :
 - ❑ Maintenir la particularité des chemins existants, et ne pas les dénaturer (chemins de plaine, chemins de bocage ou de vallée, ...)
 - ❑ Préserver la nature des chemins (terre, pierres, graviers, ...) et limiter leur goudronnage.
 - ❑ Faciliter la pratique des chemins par les piétons, par un empierrement régulier si celui-ci s'avère nécessaire, afin de les maintenir accessibles (notamment afin que la stagnation et la remontée d'eaux n'interdisent pas le passage). L'écoulement des eaux sera facilité par un aménagement et/ou un entretien adapté (empierrement, rigoles, entretien des fossés, ...).
 - ❑ Maintenir et entretenir les végétaux locaux (notamment les haies) bordant les chemins, afin d'assurer leur pérennité et de faciliter le passage (notamment en éliminant les branchages barrant les chemins ou menaçants).
 - ❑ Maintenir autant que possible (dans la limite d'un état irrémédiable de dégradation) les murets présents sur les abords des chemins (cf. fiche des murets).
 - ❑ Préserver et permettre un développement du circuit de randonnée, par des connexions et des boucles. A cet effet, les coupures provoquées par exemple par une urbanisation des abords, ou par une modification du tracé du chemin sont interdites. De tels bouleversements devront être compensés par un nouvel aménagement permettant d'assurer la continuité et la qualité du cheminement.
 - ❑ L'urbanisation éventuelle de parcelles contiguës devra s'accompagner d'une intégration paysagère adaptée à l'existant (par exemple par la plantation de haies composées d'essences locales, ...), ceci afin de ne pas dénaturer la promenade.

L'origine des murets et leurs rôles :

- Les murets étaient originellement utilisés comme clôture ou protection des cultures dans les endroits moins propices aux haies (faible épaisseur ou fragilité du sol). Les pierres calcaires utilisées provenaient du sol où elles abondaient et des carrières.
- Les murets sont situés en plein champ, ou le long des routes et des chemins, en milieu habité ou non.
- Ils ont un rôle de simple clôture, ou bien de mur de soutènement. Ils peuvent être assemblés sans mortier et souvent couronnés de pierres obliques pour favoriser l'écoulement de l'eau ; ils sont aussi maçonnés au mortier de chaux et d'argile et protégés par une couverture de pierres plates ou de tuiles. Leur maintien dépend donc essentiellement de l'équilibre de l'assemblage ingénieux des différentes pierres qui les composent.



Mur de clôture de pierres sèches



Mur de soutènement de pierres sèches

Source : plan paysage du pays Mellois

La préservation des murets aujourd'hui :

- Les murets de pierres sont un élément particulier du patrimoine local. Biens présents sur le territoire communal de FRESSINES, leur maintien participe à la conservation et à la transmission du patrimoine, ainsi qu'à valorisation du paysage et du cadre de vie.

- Si les murets sont présents sur l'ensemble du territoire, leur maintien est identifié le long des chemins de randonnée de la commune.

Préconisations :

- ❑ Les réparations au mortier et au ciment seront évitées sur les murs de soutènement (possédant un rôle important de drainage des eaux), afin de ne pas accentuer leur dégradation.
- ❑ Les pierres tombées ou déséquilibrées seront selon leur état remplacées et / ou remplacées, afin de maintenir au mieux l'équilibre général de la construction.
- ❑ L'étanchéité du couronnement (en pierres obliques ou plates) sera vérifiée afin de prévenir au mieux des défauts d'infiltration.
- ❑ Le fauchage mécanique directement réalisé sur les murets, provoquant des chocs et des écroulements, sera évité.
- ❑ L'élargissement des entrées de champ engendrant une destruction partielle des murets conduira à la reconstruction de nouvelles extrémités afin d'éviter la déstabilisation de l'ensemble du mur.
- ❑ Un entretien régulier de la végétation doit être réalisé afin d'éviter l'installation des grosses racines qui sont à l'origine de l'écroulement des murets.