

A map of the territory of Saint-Germain-le-Fouilloux, showing various urban planning zones highlighted in yellow and orange. The map is overlaid with a network of roads and a grid.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°54

SAINT-  
GERMAIN-LE-  
FOUILLOUX

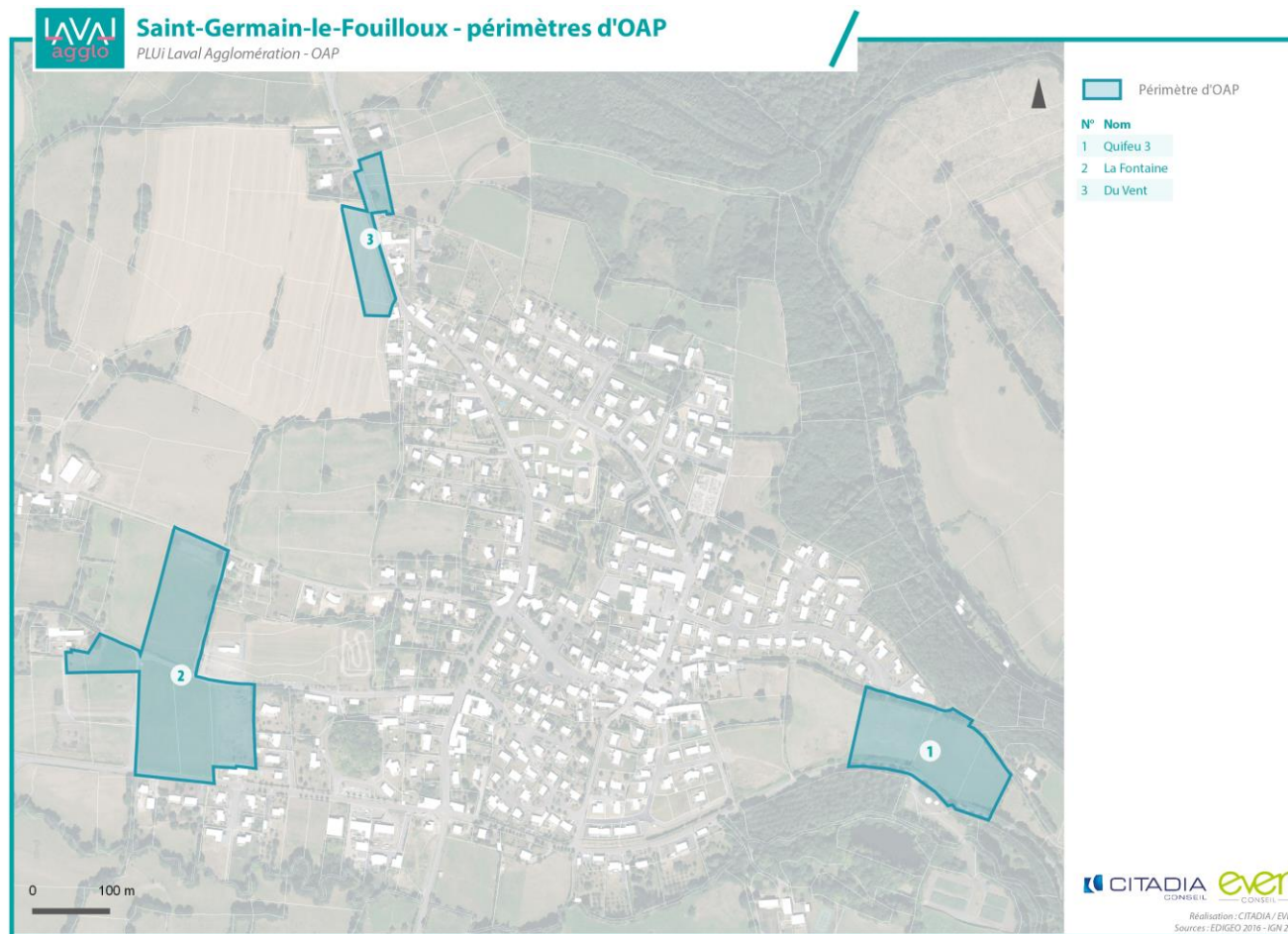
QUIFEU 3



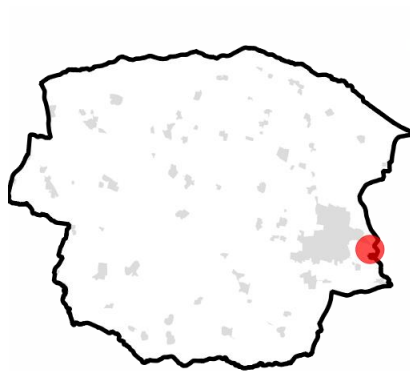


# I. Situation du secteur de l'OAP

## Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



### Localisation du secteur de l'OAP Quifeu 3





## II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Est de l'agglomération de Saint-Germain-le-Fouilloux, le secteur de l'OAP Quifeu 3 est délimité au Sud par la RD 133 (route de Saint-Jean) et au Nord par la rue du Moulin. Le projet correspond à une opération en extension urbaine, dans le prolongement des différentes phases du lotissement Quifeu.

D'une surface de 2 hectares, le site s'insère dans un contexte paysager remarquable. Il est bordé au Nord par des haies le connectant à un réservoir de biodiversité constitué par la trame verte et bleue de l'Ernée et de sa ripisylve. Une autre haie de médiocre qualité longe, en partie, la limite Sud du secteur le long de la RD 133. Cette route sépare le site du vallon du ruisseau de la Moyette et de l'étang de la Thubertière. A l'Est, une haie marque la limite communale. Le site présente une forte pente orientée Sud offrant de belles perspectives sur les paysages boisés et bocagers.

Les parcelles concernées par l'OAP Quifeu 3 correspondent à des surfaces enherbées et sont la propriété d'une société d'aménagement.

La préservation de l'empreinte paysagère du site est l'enjeu principal de l'OAP Quifeu 3.

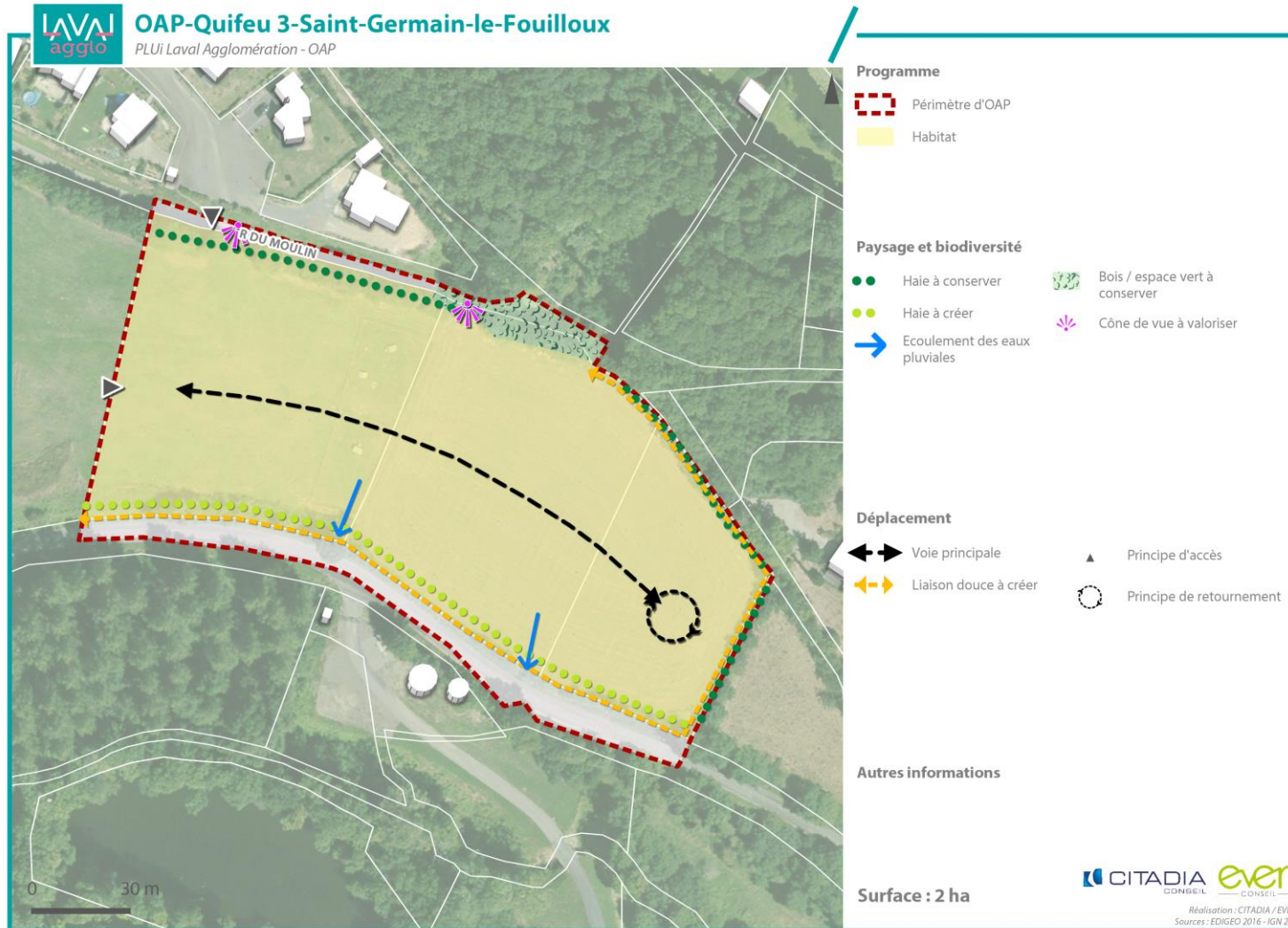


*Vue du site depuis la RD 133*



*Vue du site depuis la rue du Moulin*

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet pourra proposer deux accès au site : un accès depuis le lotissement Quifeu 2 à l'Ouest du secteur et un autre accès au Nord-Ouest depuis la rue du Moulin. Une voie principale de desserte interne depuis le point d'accès en limite Ouest sera réalisée suivant un axe Ouest – Est avec un principe de retournement à son extrémité.

En limite Sud et Est du site, des liaisons douces seront aménagées. Au Nord-Est, le projet prévoira la continuité de ce réseau jusqu'à la rue du Moulin.

L'empreinte bocagère et boisée sera conservée, notamment par le maintien des haies existantes au Nord et à l'Est du site. Cette trame verte sera renforcée par le renforcement / reconstitution d'une haie le long de la RD 133.

La hauteur des nouvelles constructions devra s'adapter à la topographie du site afin de préserver les perspectives paysagères depuis la rue du Moulin.

Afin de ne pas accentuer les axes d'écoulement des eaux pluviales, la voirie carrossable devra être perpendiculaire à la pente. L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternatives des eaux pluviales.

## V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUH).

Le potentiel de logements est estimé entre 20 et 25 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.



A map of the territory of Saint-Germain-le-Fouilloux, showing various urban planning zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and administrative boundaries.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°55

SAINT-  
GERMAIN-LE-  
FOUILLOUX

La Fontaine

A small, solid yellow horizontal bar.



PLUi

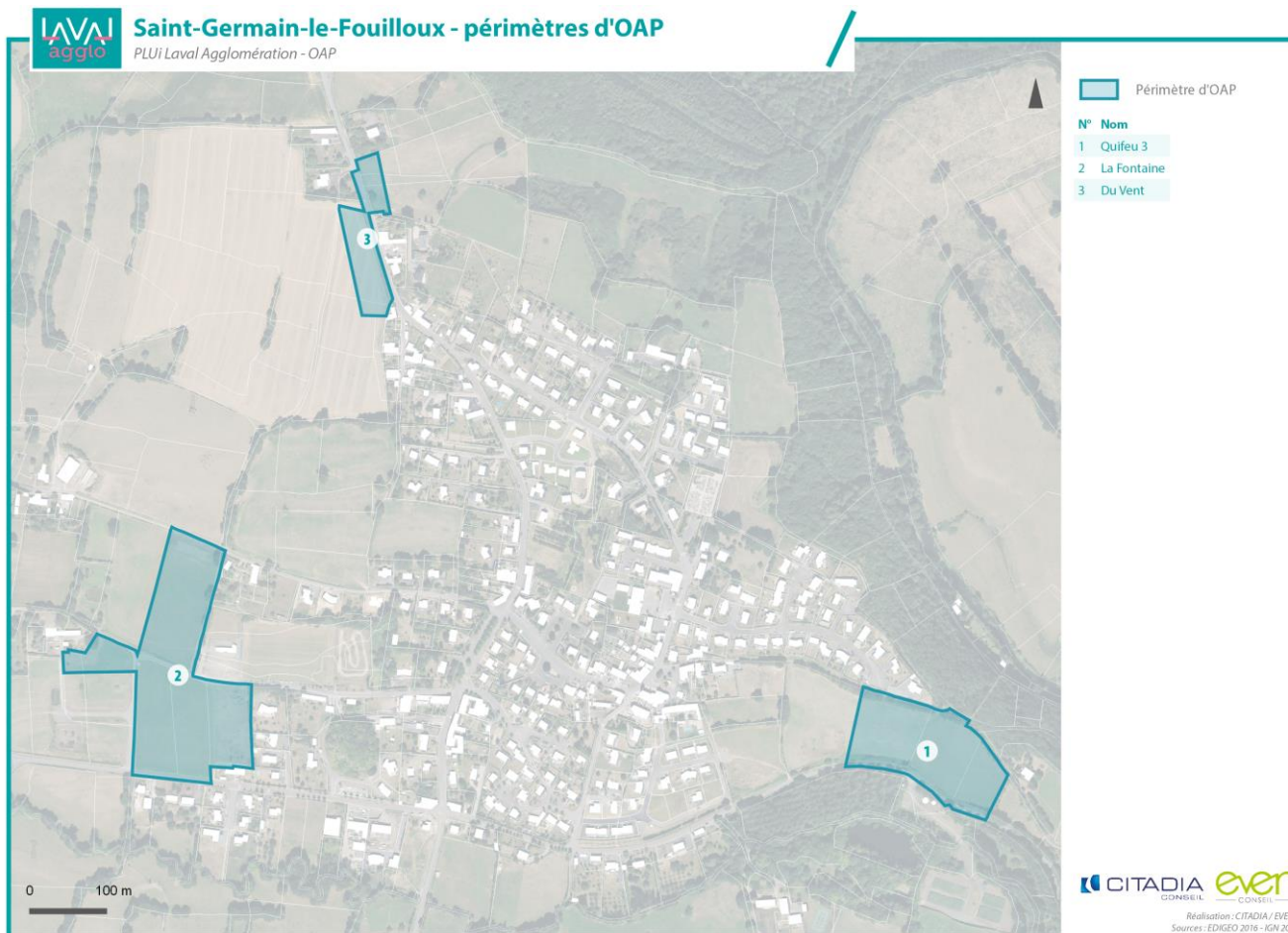
Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

OAP n°55 - SAINT-GERMAIN-LE-FOUILLOUX – La Fontaine

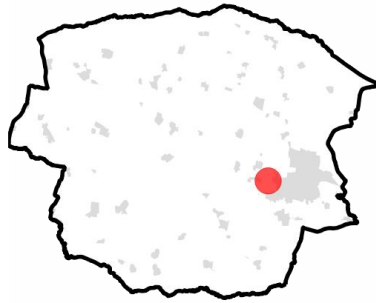
LAVAI  
agglo

# I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP La Fontaine



## II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Ouest de l'agglomération de Saint-Germain-le-Fouilloux, le secteur de l'OAP La Fontaine est délimité au Sud par la RD 133 (route de Saint-Ouën-des-Toits) et au Nord par le chemin de la Gaudinière et est également traversé par la rue de la Herpinière.

Le site, d'une surface de 3,6 hectares, correspond à un projet en extension urbaine et a vocation à accueillir des logements, au Sud de la rue de la Herpinière, et des équipements sportifs et de loisirs, au Nord de la rue de la Herpinière. Sur la partie Ouest, le site a vocation à accueillir des activités liées à l'agriculture urbaine et de loisirs (vergers, jardins familiaux).

L'OAP La Fontaine s'insère dans un contexte mixte : urbain avec des quartiers résidentiels à l'Est et au Sud, économique avec la zone d'activités de la Roussière à l'Ouest et agricole au Nord et à l'Ouest. La partie Nord du site jouxte des équipements sportifs.

L'ensemble du secteur correspond à des espaces enherbés, propriétés de la commune. La partie Nord se trouve à moins de 200 mètres de bâtiments d'une exploitation agricole (site secondaire).

L'empreinte bocagère est réduite à une haie en limite Est de la partie Sud du site et à une haie discontinue en limite Ouest de la partie Nord du site.

Le secteur présente une pente douce vers le Sud (favorable à une orientation bioclimatique des nouvelles constructions) et offre de beaux panoramas vers le vallon du ruisseau de la Moyette.

L'extrémité Ouest du secteur est traversée par une ligne électrique haute



*Vue du site depuis la rue de la Herpinière*



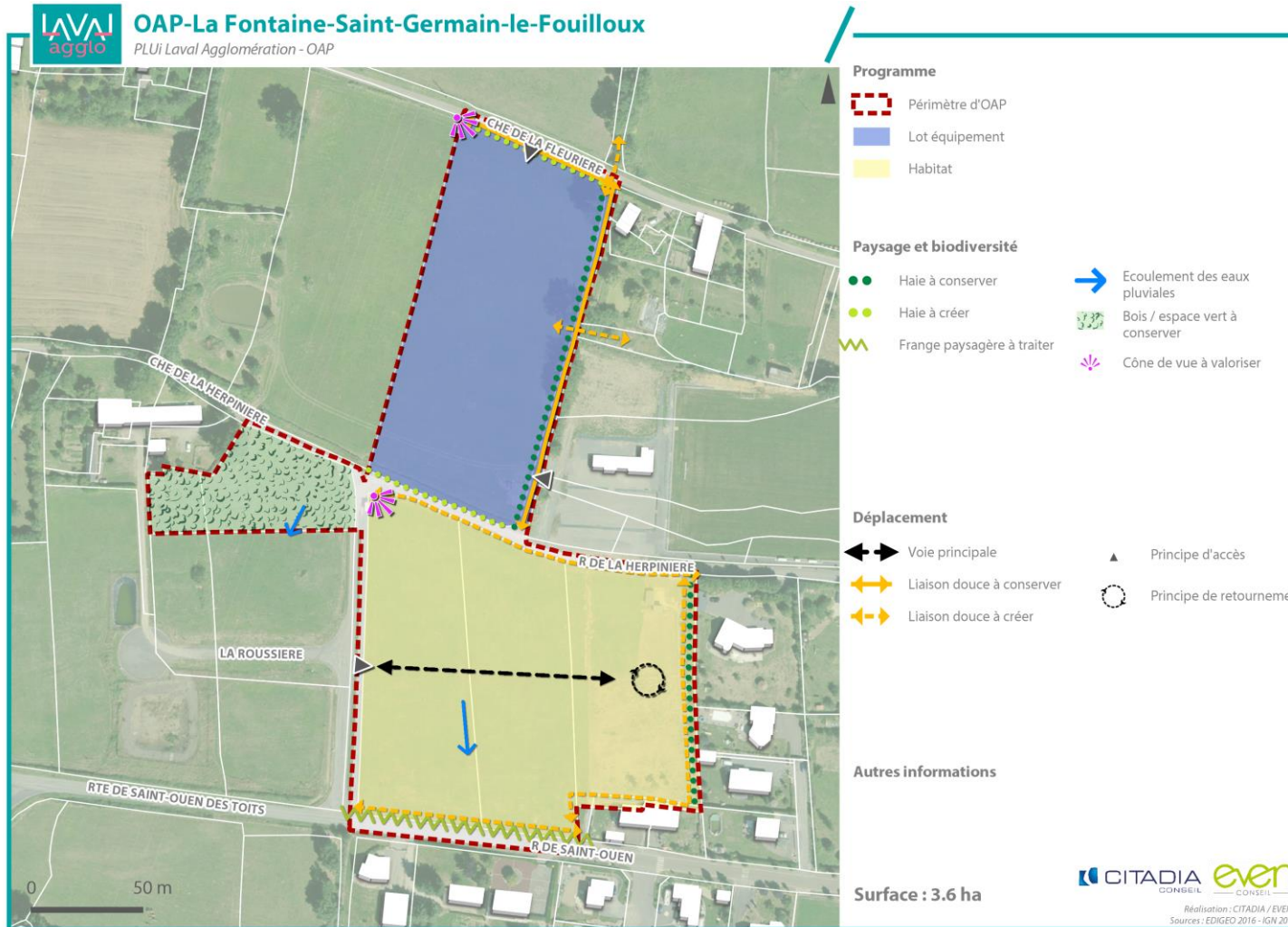
*Vue du site depuis la RD 133*



tension.

Situé en entrée d'agglomération, l'enjeu du projet urbain du secteur La Fontaine repose sur un aménagement paysager des abords de la RD 133 et le renforcement du maillage bocager afin de limiter l'érosion des sols tout en préservant les perspectives vers le vallon du ruisseau de la Moyette.

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet pourra proposer trois accès au site :

- un accès desservant la partie Nord du secteur au niveau de l'espace de stationnement des équipements sportifs existants,
- un accès desservant la partie Nord du secteur depuis le chemin de la Gaudinière,
- un accès desservant la partie Sud du secteur depuis le chemin de la Roussière.

Aucun accès ne sera réalisé depuis la RD 133. Cet accès sera le point d'attache de la voie principale de desserte interne qui suivra un axe Ouest – Est avec un principe de retournement à son extrémité.

Le maillage de liaisons douces sera renforcé. De nouveaux cheminements doux seront aménagés sur l'ensemble des limites Nord, Sud et Est du secteur. Un autre cheminement sera réalisé le long de la rue de la Herpinière.

Les haies existantes devront être conservées et renforcées et de nouveaux linéaires perpendiculaires à la pente seront créés, notamment le long du chemin de la Roussière et le long de la rue de la Herpinière.

L'implantation des nouvelles constructions permettra de conserver les perspectives visuelles vers le vallon du ruisseau de Moyette. Le long de la RD 133, en premier plan, le projet proposera un aménagement paysager.

## V. Programmation

D'une surface de 2,1 hectares, la vocation principale de la partie Sud du secteur sera résidentielle (zonage AUH).

Le potentiel de logements est estimé à environ 30 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Des projets d'habitat collectif pourront être proposés.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

D'une surface de 1,2 hectare, la vocation principale de la partie Nord du secteur est l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs (zonage AUL).

Un espace de stationnement dédié aux nouveaux équipements pourra être aménagé.

D'une surface de 0,3 hectare, la vocation de la partie Ouest du secteur de l'OAP La Fontaine a vocation à accueillir des espaces liés à l'agriculture urbaine et de loisirs – vergers, jardins familiaux... (zonage AI).





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°56

SAINT-  
GERMAIN-LE-  
FOUILLOUX

Du Vent



PLUi

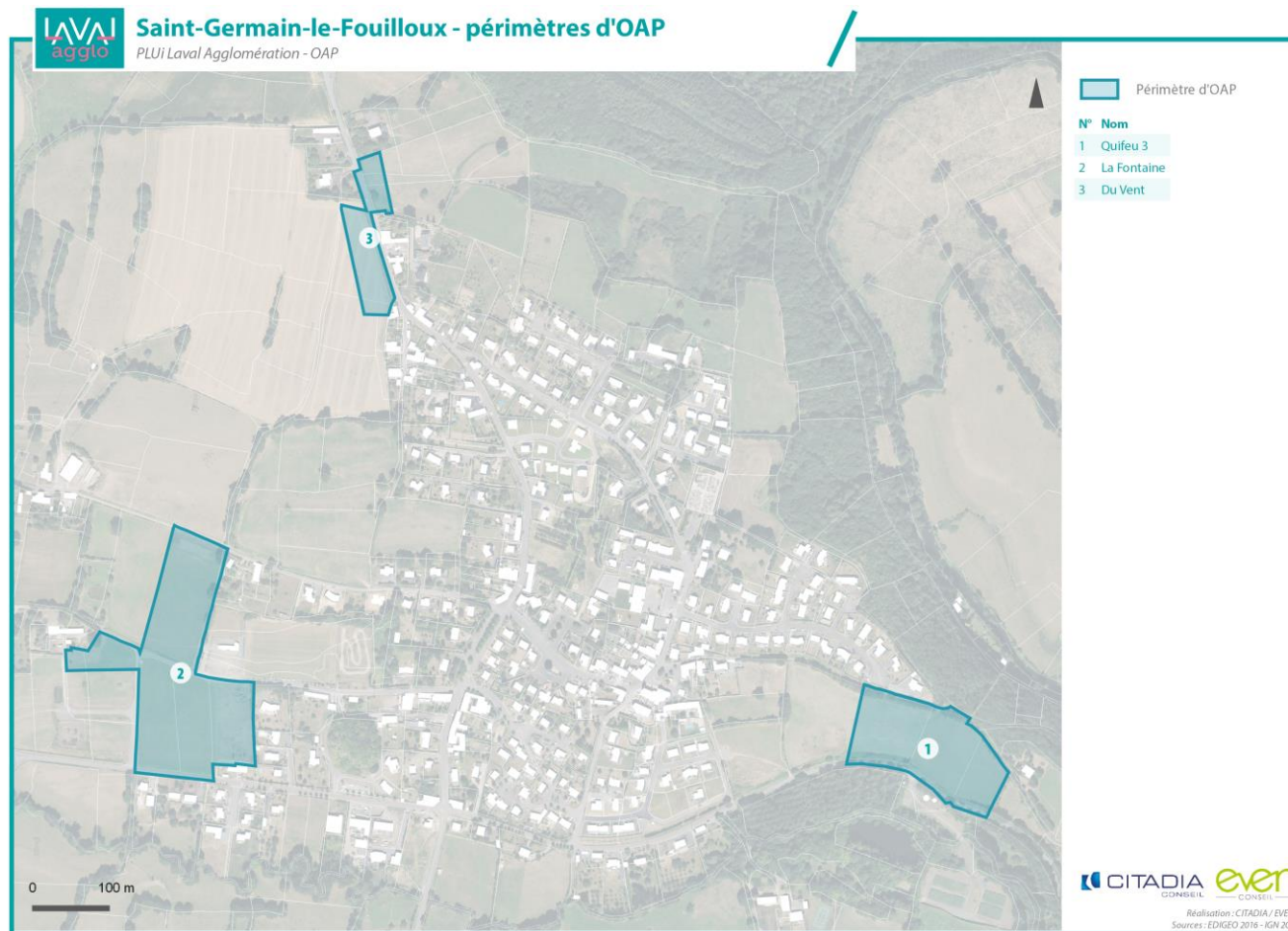
Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

OAP n°56 - SAINT-GERMAIN-LE-FOUILLOUX – Du Vent

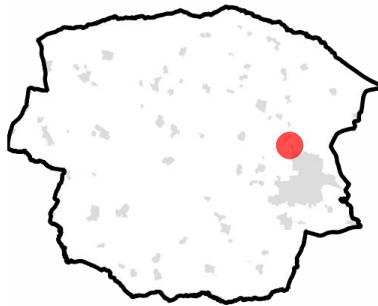
LAVAI  
agglo

# I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



### Localisation du secteur de l'OAP Du Vent





## II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord de l'agglomération de Saint-Germain-le-Fouilloux, le secteur de l'OAP Du Vent (0,8 hectare) est traversé par la RD 104 (route d'Andouillé) qui s'accompagne d'une liaison douce. Le projet constitue une extension linéaire de l'enveloppe urbaine de la commune. Il s'insère en continuité du tissu urbain résidentiel au Sud et au sein de l'espace agricole.

Les parcelles concernées par l'OAP Du Vent sont actuellement cultivées (sur la partie Ouest) et enherbées (sur la partie Est). Le site présente des sensibilités moyennes à fortes relatives aux impacts du projet urbain sur l'économie agricole de la commune.

L'empreinte bocagère est limitée sur le secteur. Seule une haie basse le long de la RD 104, dans la partie Nord du secteur, est recensée. A l'est de cette route, la forte déclivité vers l'Est offre un panorama exceptionnel sur la vallée de l'Ernée et les coteaux abrupts, écrin du château du Fouilloux. Le projet urbain de l'OAP Du Vent ne devra pas compromettre les perspectives vers la vallée de l'Ernée.

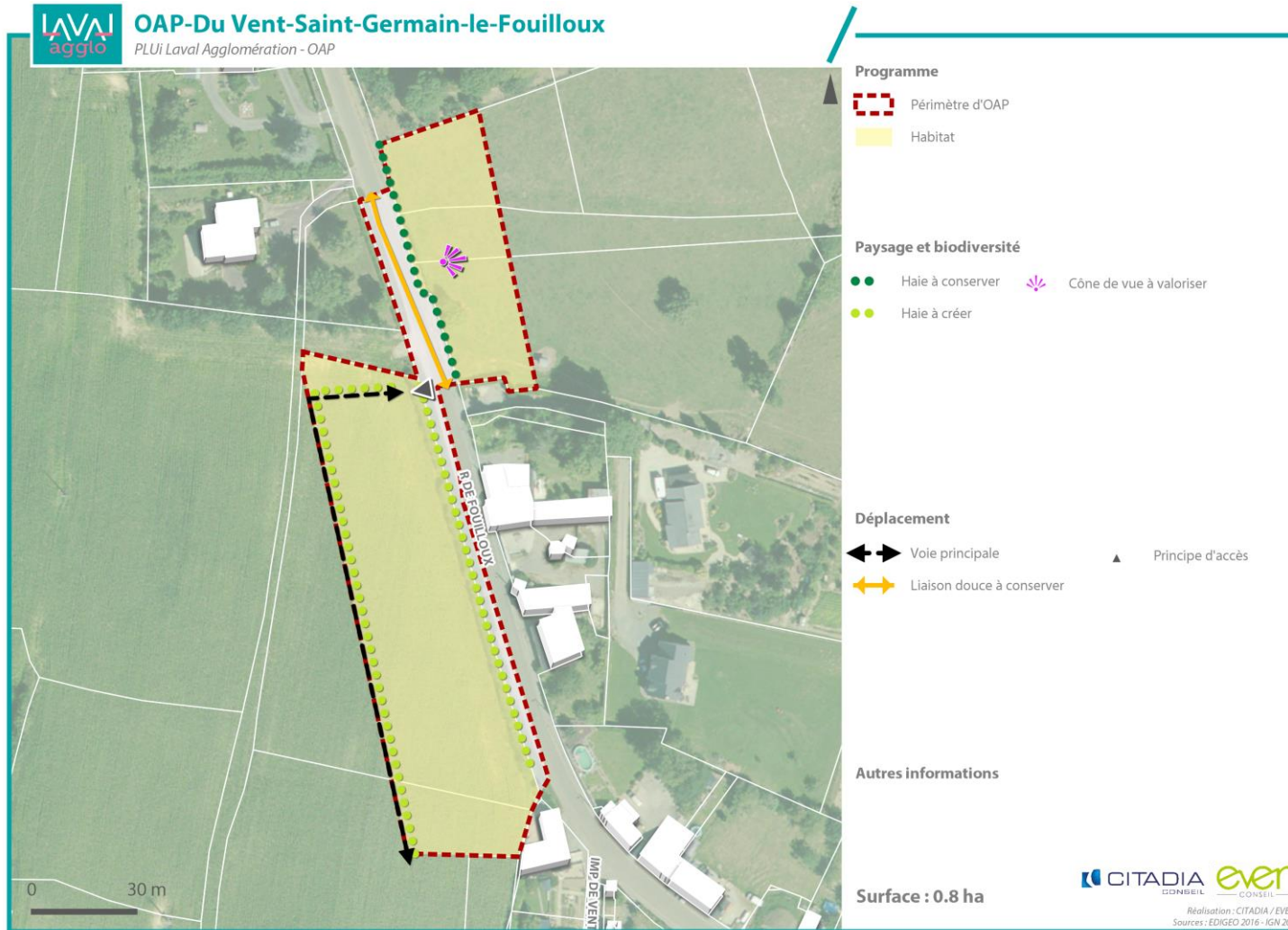


*Vue du site depuis la rue du Fouilloux*



*Vue de la rue du Fouilloux*

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet proposera accès, au Nord, desservant la partie Ouest du site. Les nouvelles constructions de la partie Est du site seront desservies directement depuis la RD 104. A l'ouest, une voie principale de desserte interne pourra être aménagée en limite de secteur au contact avec l'espace agricole.

La haie longeant la RD 104, dans la partie Est, sera préservée. Le projet proposera la création de nouvelles haies, notamment sur les limites de la partie Ouest du secteur.

L'implantation des nouvelles constructions ne compromettra pas les perspectives visuelles exceptionnelles vers la vallée de l'Ernée.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternatives des eaux pluviales.

## V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUH).

Le potentiel de logements est estimé à environ 10 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

Sur la partie Ouest du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés. Les nouvelles constructions de la partie Est du secteur de projet proposeront des espaces de stationnement visiteurs en retrait de la RD 104.