



▶ **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019



PRIGENT & Associés
URBANISME FONCIER IMMOBILIER
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr



Informations réglementaires



R.151-6 du Code de l'Urbanisme :

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

R.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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

R.151-8 du code de l'urbanisme :

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

Elles portent au moins sur :

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

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

Définitions



Densité :

Le PADD prévoit une densité minimale de construction en fonction de l'importance de la commune au sein de l'armature territoriale pour les extensions urbaines :

- Pôles structurants/pôle local en mutation : 16 logements/ha

(Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour, Loiron-Ruillé)

- Pôles intermédiaires : 14 logements/ha

(Bourgon, La Brûlatte, Montjean, Saint-Ouen-des-Toits)

- Communes rurales : 12 logements/ha

(Beaulieu-sur-Oudon, Launay-Villiers, La Gravelle, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais)

Construction bioclimatique :

Une construction bioclimatique permet d'assurer un confort durable à ses occupants, tout en limitant le plus possible son coût énergétique et son impact sur l'environnement. Enveloppe très peu déperditive, elle optimise les apports gratuits permettant de limiter les besoins en chauffage et en éclairage, tout en se protégeant au mieux des surchauffes et en évitant les besoins de rafraîchissement du bâtiment.

SOMMAIRE



Beaulieu-sur-Oudon..... p.6

Bourgon..... p.29

La Brûlatte..... p.60

Launay-Villiers..... p.73

Le Bourgneuf-la-Forêt..... p.86

Le Genest St Isle..... p.113

Loiron-Ruillé..... p.146

Montjean..... p. 215

Olivet..... p. 245

Port-Brillet..... p. 276

Saint-Cyr-le-Gravelais..... p. 347

Saint-Ouen-des-Toits..... p.390

Saint-Pierre-La-Cour..... p.443



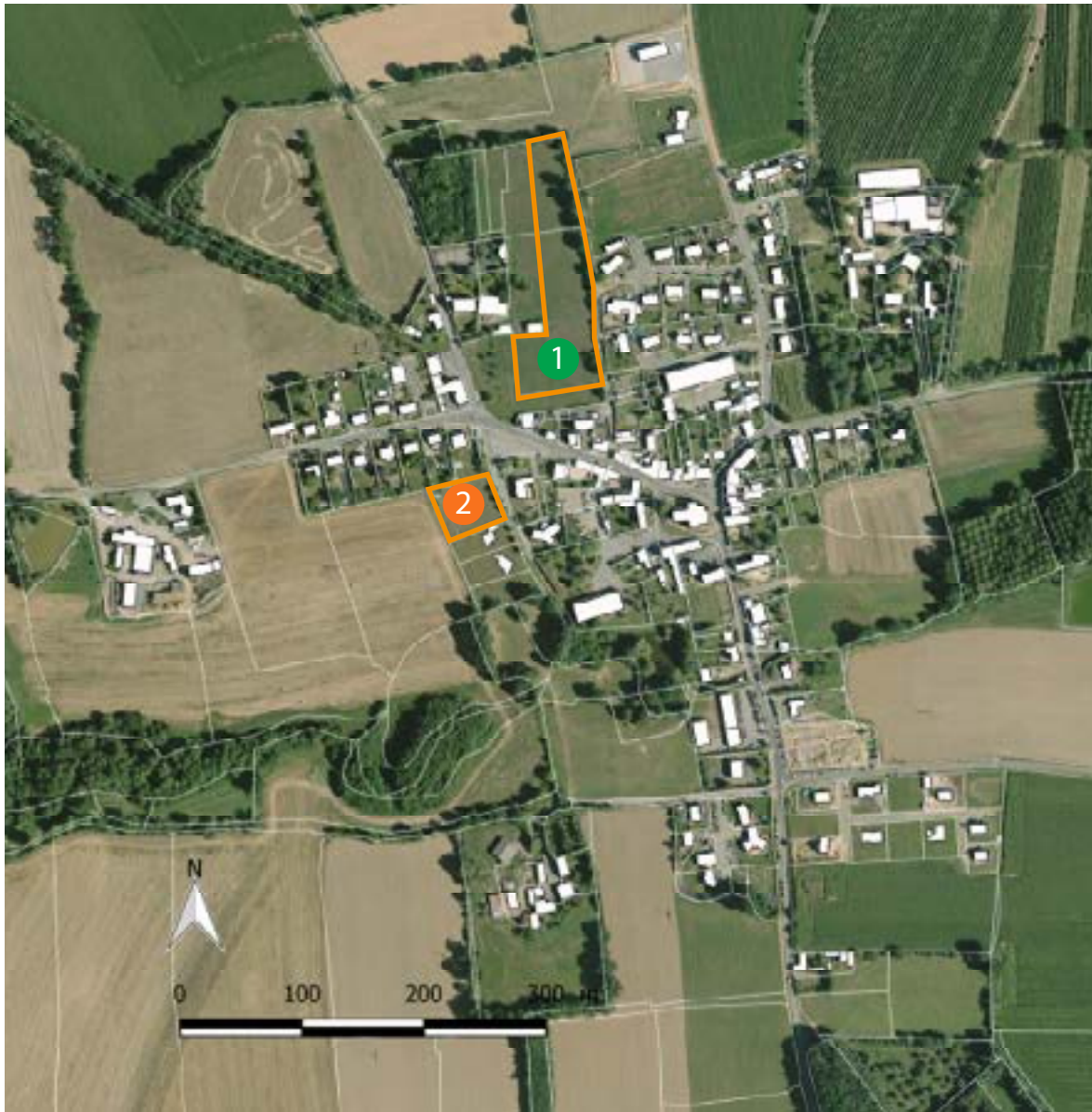
Beaulieu-sur-Oudon.





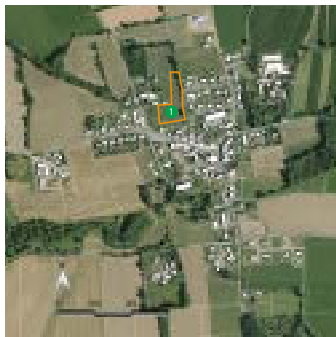
OAP Habitat

Localisation des sites de projet



1 Secteur n°1 : Beausoleil

2 Secteur n°2 : Les Rosiers



Beaulieu-sur-Oudon.

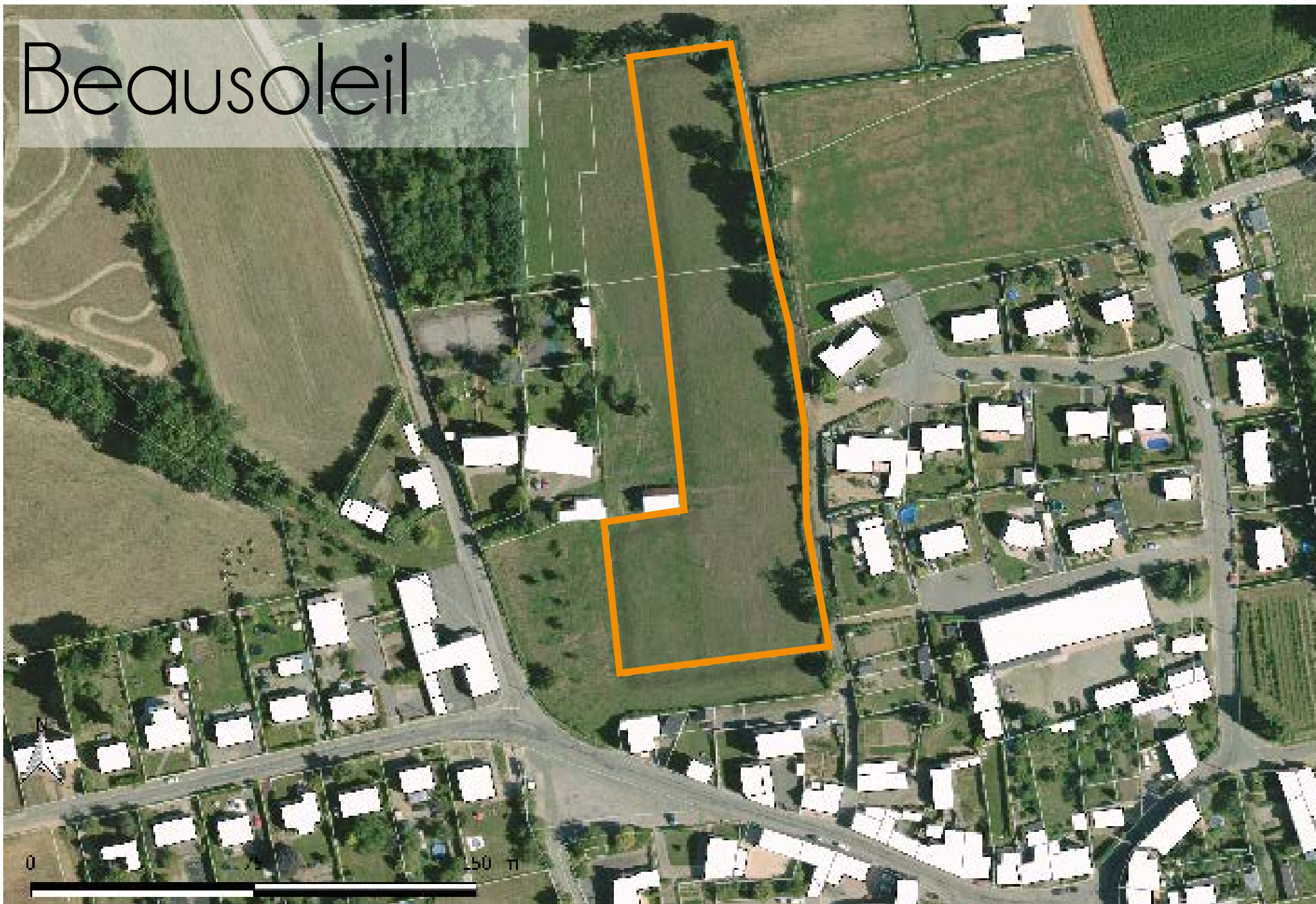


1

Secteur n°1 : Beausoleil



Beausoleil



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 9 600m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 12 logements

Localisation : Coeur de bourg, face à l'école, derrière l'épicerie/bar et la mairie, au croisement de la rue de la Maison Neuve et de la rue de Bretagne.

Occupation du sol : prairies exploitées par un agriculteur. La SAU totale de ce dernier est de 110 hectares. Par conséquent, son activité est peu impactée par la perte de cette surface car représentant moins de 1%.

Desserte : Le site est desservi par la D 142 qui permet de rejoindre Le Pertre à l'Ouest et de se reconnecter à la D32 en direction de Laval. Un espace de stationnement vient d'être aménagé en entrée de lot ainsi qu'un réaménagement des espaces publics aux abords (voirie, liaison douce, mobilier urbain, végétation). Les réseaux divers se situent à proximité immédiate.

Paysage : Le bourg est situé sur une plaine et il y a peu de dégagements sur le grand paysage. Le site, en léger surplomb par rapport à l'aire de jeux récemment aménagée, vient s'ouvrir au Nord vers les espaces agricoles bocagers. Sur sa limite sud, un chemin creux bordé d'une haie cadre le secteur.

Tissu urbain : une maison bourgeoise se trouve à l'ouest du site. Elle comprend une dépendance/hangar qui restera propriété de la maison.



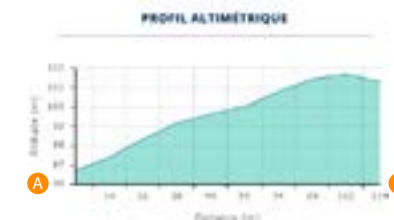
Contexte environnant et le site



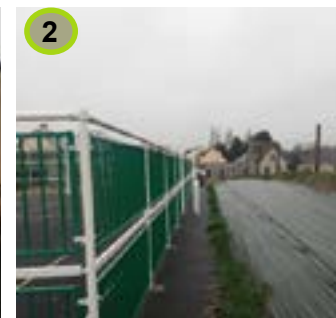
En quelques mots ...

« Ce secteur de projet est l'occasion pour la commune de redéfinir le coeur de son bourg, de lui donner forme et rythme.

Situé à proximité de la plupart des commodités de la commune, ce secteur est amplement stratégique. »



Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation

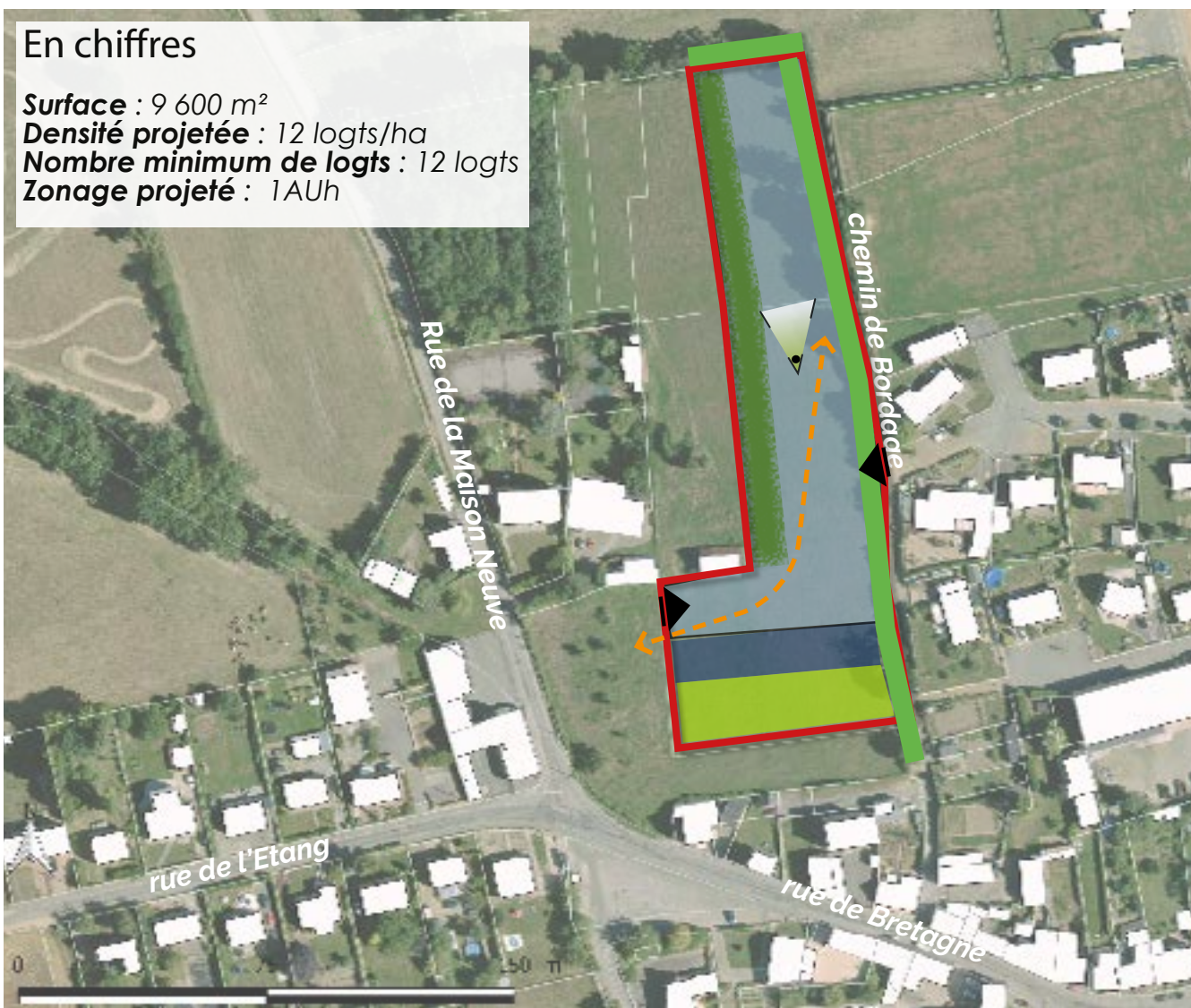
En chiffres

Surface : 9 600 m²

Densité projetée : 12 logts/ha

Nombre minimum de logts : 12 logts

Zonage projeté : 1AUh



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel



Zone habitat groupé/individuel dense



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Haie bocagère à préserver



Accès envisagés pour la future voirie (à titre indicatif)



Jardins privés exposés sud/traitement de la clôture uniforme et soignée, en transition avec l'espace jeux et les liaisons douces récemment aménagées.



Traitement paysager



Vues sur le grand paysage à préserver

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. L'opération cible également la **redéfinition de la centralité** de *Beaulieu-sur-Oudon*, dans la continuité des travaux de centre bourg précédemment réalisés, afin de **donner forme et corps** à l'espace central.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD soit l'équivalent de **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes, notamment vis-à-vis du quartier résidentiel situé entre l'impasse du Bordage et la Rue des Sports.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples** et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de tailles variées** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ La commune n'est pas tenue à un objectif de mixité sociale. Cependant, la programmation de logements locatifs sociaux ou en accession aidée par exemple est encouragée.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes sécurisées. L'arrêt de bus se situe à proximité immédiate rue de Bretagne, proche de l'église.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti). L'ombre portée générée par la haie située à l'Est doit être anticipée dans les aménagements.
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Nord du site.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projets, en lien avec la proximité immédiate des équipements scolaires ou à destination de la petite enfance.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes, en **poursuivant les travaux réalisés par la commune au cours de l'année 2017-2018**.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » du futur secteur en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion le projet communal de liaisons douces entre le secteur d'aménagement et les autres quartiers résidentiels du bourg.
- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Beaulieu-sur-Oudon.



2

Secteur n°2 : Les Rosiers



Les Rosiers



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 2 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : 2 logements minimum ou plus si petit collectif.

Localisation : Est du centre bourg

Occupation du sol : prairies pâturées par des moutons

Desserte : le site est desservi par l'impasse des Rosiers reliant la rue de Bretagne et est directement connecté aux nouveaux aménagements du centre.

Paysage : le secteur s'ouvre à l'ouest sur le grand paysage agricole. L'impasse des Rosiers se caractérise par deux nouvelles constructions contemporaines et par un alignement d'arbustes récemment replantés.

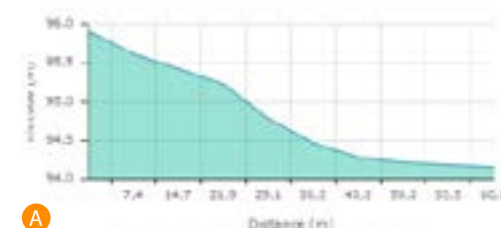
Tissu urbain : ce secteur, à mi-chemin entre l'extension urbaine et la densification du tissu urbain constitué, est cerné par des maisons individuelles en bande au nord ainsi que des opérations de logement individuel plus contemporain au sud.



Contexte environnemental et le site

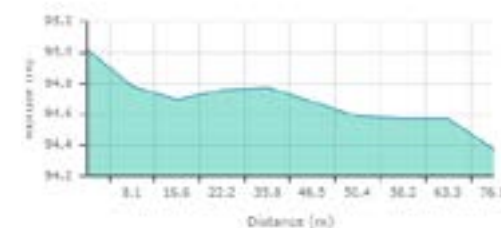


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -0.75 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 6.5%

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 0.07 m - Dénivelé négatif : -0.73 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 2 %

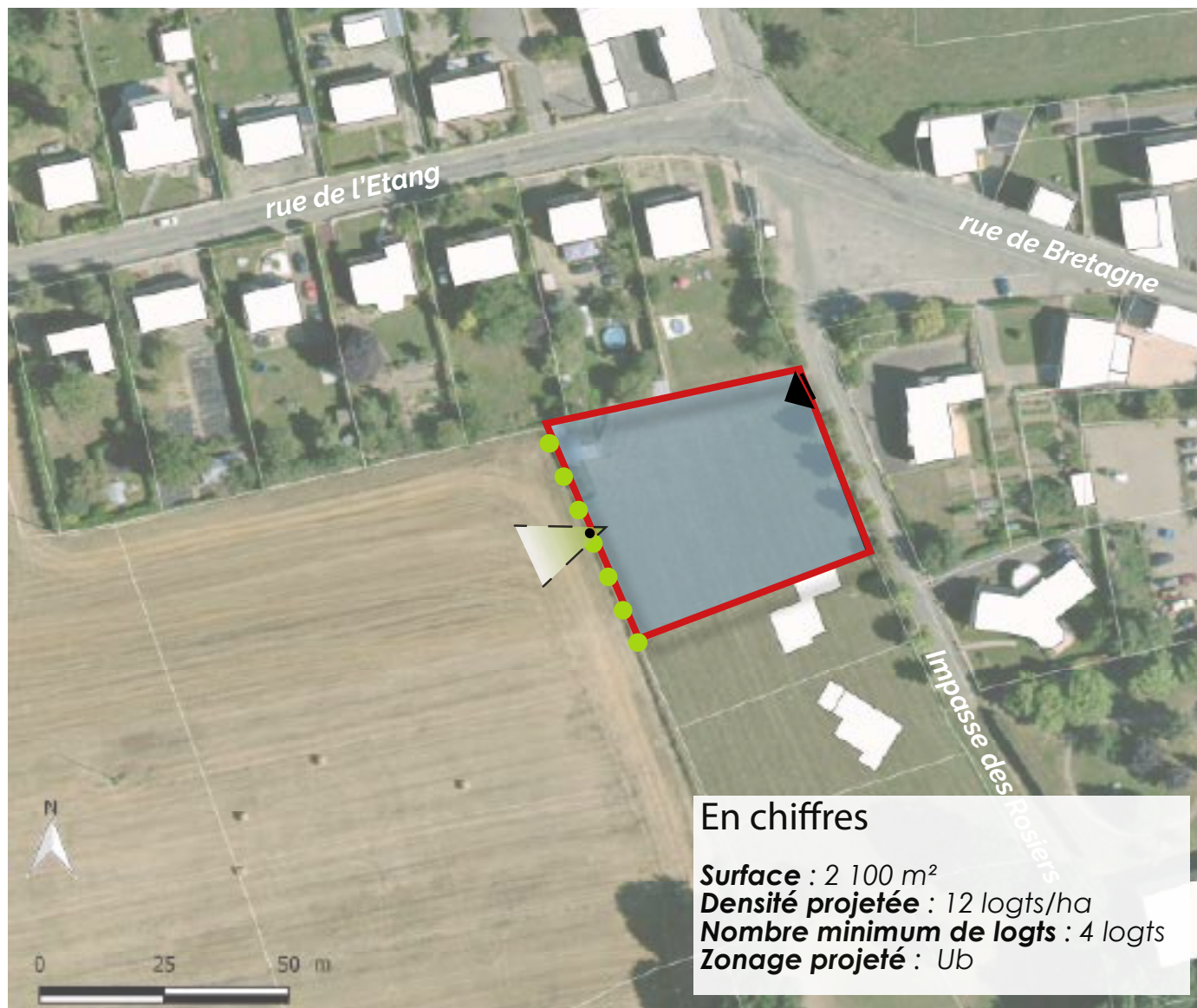
En quelques mots ...

Ce terrain est situé dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de l'hyperbourg et en lisière de terres agricoles. Logé proche de deux maisons récentes à l'architecture contemporaine (ossature bois avec nombreux décrochés), il correspond à un dent creuse et permet d'accueillir un petit collectif (d'environ 4 logements).

Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel ou collectif



Limite végétale type haie bocagère à créer afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage agricole.



Accès envisagé à titre indicatif



Vues sur le grand paysage à préserver

Intentions littérales

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** notamment au regard de la faible surface du terrain et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs). Vigilance quant à l'association architecturale avec les maisons situées au sud, d'architecture contemporaine.
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Intentions littérales

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ La commune n'est pas tenue à des objectifs de logement social. Néanmoins, elle peut en programmer si elle le souhaite. Par ailleurs, la configuration du site se prête à la réalisation d'un petit collectif de 4 logements, à proximité immédiate des équipements et des commerces.

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du site.

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes. A noter que l'arrêt de bus se situe à moins de 50m du secteur.

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti), en conservant un aspect rural tout **en s'associant aux architectures contemporaines limitrophes**.
Une attention particulière sera portée quant au traitement de la limite (clôture) donnant sur le paysage agricole à l'Ouest en favorisant l'utilisation d'essences végétales locales.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager des fonds de parcelle.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » du futur site en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ La configuration actuelle du site permet un raccordement aisé aux voies présentes devant les parcelles concernées.

RESEAUX

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales :** en favorisant l'infiltration de l'eau à la parcelle.



Bourgon.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



- ① Secteur n°1 : Les Forges
- ② Secteur n°2 : Les Rochers
- ③ Secteur n°3 : Le Bois Verdier



Bourgon.



1

Secteur n°1 : Les Forges



Les Forges



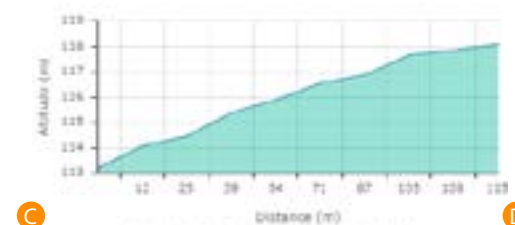
Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



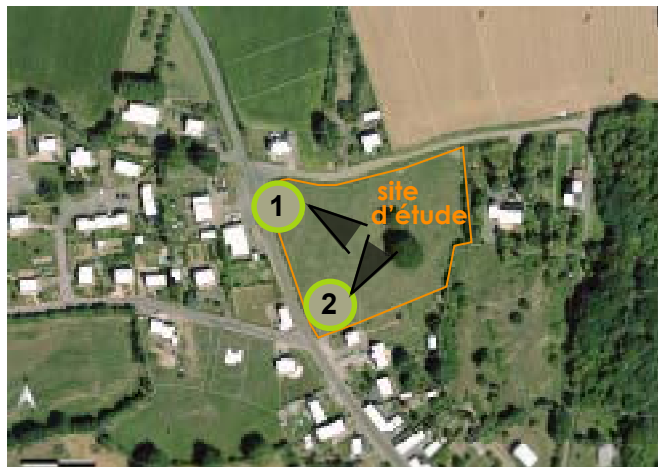
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots ...

Cet terrain est situé en entrée de bourg. Son aménagement est susceptible d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville, contrebalançant ainsi la présence du garage à l'Ouest de la rue de Normandie. Localisé sur un point haut en entrée de bourg, ce secteur peut devenir un réel marqueur paysager identitaire de la commune de Bourgon.

Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 11 400 m²

Densité projetée : 14 logts/ha

Nombre minimum de logements : 15 logts

Zoange projeté : 1 AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel



Espace vert tampon générant une distance d'éloignement pour les ombres portées



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Chênes à préserver



Traitement paysager et notamment filtre visuel afin d'intégrer les constructions dans le paysage/requalification de la rue des Forges



Aménagement spécifique en cours : sécurisation du carrefour



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



Limite végétale type haie bocagère à créer



Vue sur le grand paysage à préserver

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ Appuyer **le plus possible la voirie et les constructions sur les courbes topographiques du site** afin d'optimiser l'intégration du projet dans son socle naturel et dans le paysage,
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes. Une réelle réflexion d'aménagement d'entrée de bourg doit être réalisée à l'occasion de la réalisation de cette opération.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples** et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries complexes sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (notamment les arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Nord du site générées par la topographie.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au nord est du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Bourgon.



2

Secteur n°2 : Les Rochers



Les Rochers



N

0 25 50 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 900 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 8 logements minimum

Localisation : entrée de bourg sud, face à l'école

Occupation du sol : prairies fauchées

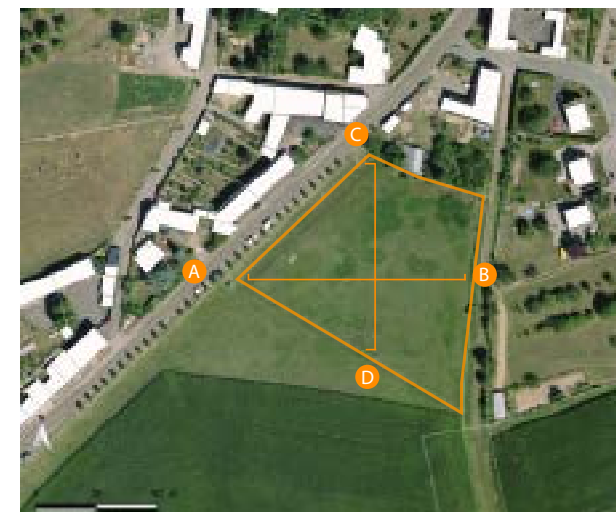
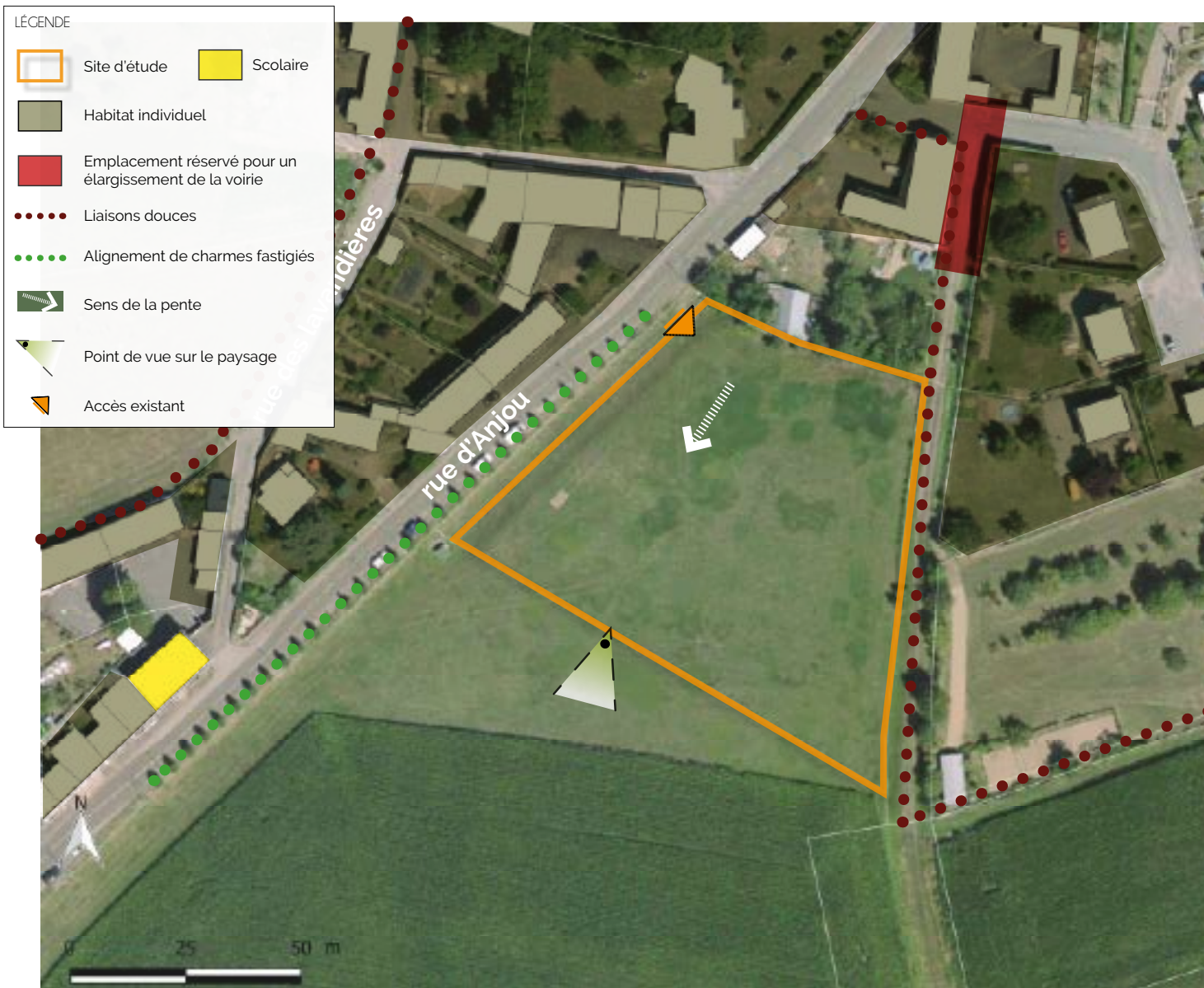
Desserte : le site est desservi par la D 106 qui permet de se rendre à La Croixille au Nord et à Saint-Pierre-la-Cour au Sud, la rue d'Anjou et la rue de Normandie. Un chemin rural longe le site en surplomb à l'est.

Paysage : le site est situé en entrée de bourg sud, au pied du bourg sommital, et se trouve en vue frontale dans la composition du cœur historique. Sa position en premier plan est très impactante sur l'image et la silhouette du bourg. La qualité et l'intégration du nouveau quartier représente un enjeu majeur pour l'identité communal. Des plantations d'arbres alignés longent le site à l'ouest.

Tissu urbain : le site de projet est connecté immédiatement au bourg historique et à ses équipements. Les constructions de la rue d'Anjou sont le plus souvent implantées à l'alignement ou avec un léger retrait ce qui crée un réel front de rue et marque l'entrée dans la partie agglomérée de la commune de Bourgon. La partie Nord-Ouest de la rue d'Anjou est densément bâtie là où la partie Est propose encore un paysage ouvert.



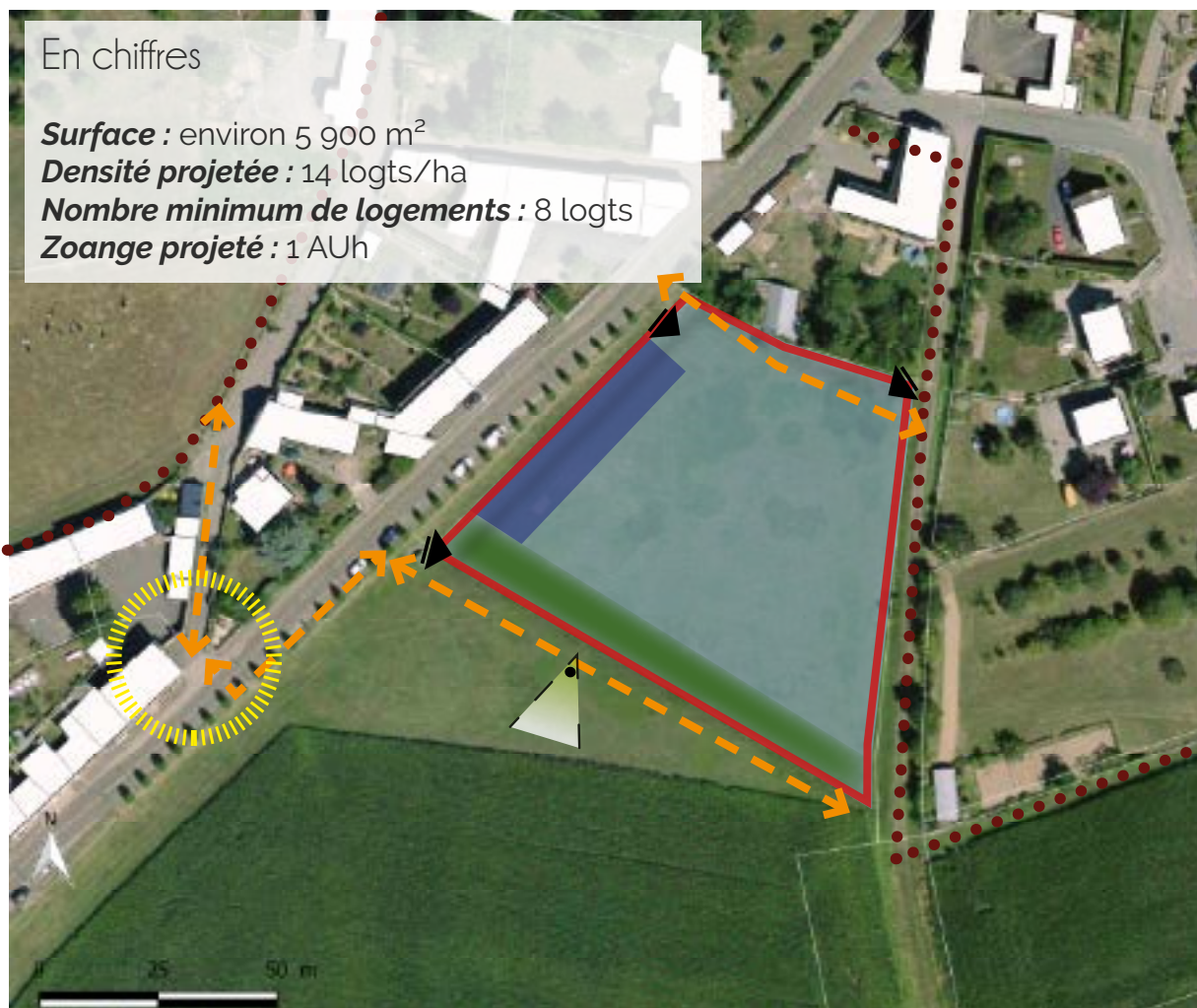
Contexte environnant et le site



Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périimètre d'OAP
- Zone habitat individuel
- Front bâti à envisager pour marquer un vis-à-vis bâti construit qualifiant l'entrée de bourg depuis la rue d'Anjou.
- Liaisons douces à envisager
- Traitement paysager (bocages/verger...) et notamment filtre visuel afin d'intégrer les constructions dans le paysage et soigner l'entrée de ville (emprise et tracé à tire indicatif)
- Accès envisagé à titre indicatif pour la future voirie.
- Carrefour à aménager et à sécuriser

En quelques mots ...

Ce terrain est situé en entrée de bourg. Son aménagement est susceptible d'appuyer l'entrée d'agglomération, en reconstituant un front bâti en réponse à la partie Ouest de la rue d'Anjou.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ Appuyer **le plus possible la voirie et les constructions sur les courbes topographiques du site** afin d'optimiser l'intégration du projet dans son socle naturel et dans le paysage,
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs)
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site.
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion les liaisons douces existantes situées à proximité immédiate du site
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.

RESEAU

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



Bourgon.



3 Secteur n°3 : Le Bois Verdier



Le Bois Verdier



0 25 50 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 2 600 m².

Potentiel d'accueil de logements : environ 4 logements.

Localisation : entrée de bourg nord

Occupation du sol : prairies fauchées

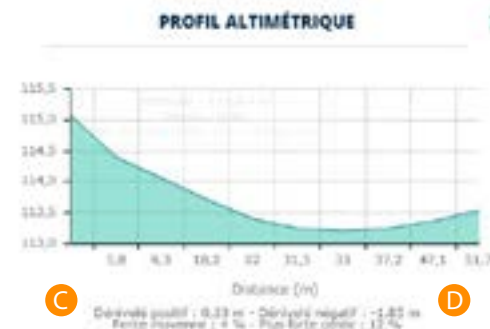
Desserte : le site d'étude se situe à proximité de la D106 (à l'est) et de la rue de Bretagne (au nord). Une voirie en attente permet la desserte du site par la rue de Bretagne. Une liaison douce rue de Normandie permet de rejoindre le centre bourg.

Paysage : le site est situé en entrée de bourg nord, localisé sur un terrain pentu, ce qui offre une vue imprenable sur le bocage au sud. Cette position de belvédère provoque une co-visibilité lointaine. L'intégration du nouveau quartier dans le paysage représente alors un enjeu sensible du projet.

Tissu urbain : le site de projet est connecté immédiatement au bourg historique et à ses équipements. Le site est exclusivement entouré par des logements individuels et un garage se trouve à proximité, rue de Normandie. Le site d'étude est localisé en second rideau, derrière des maisons en bande rue de Bretagne.



Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 2 600 m²

Densité projetée : 14 logts/ha

Nombre minimum de logements : 4 logts

Zoange projeté : 1 AUh

LÉGENDE



Périmètre d'OAP



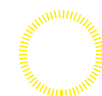
Zone habitat individuel



Traitement paysager, arbres à conserver (bocages/verger...) et notamment filtre visuel afin d'intégrer les constructions dans le paysage depuis la vallée de la Vilaine



Accès envisagé pour la future voirie prenant appui sur l'accès prévu depuis la rue de Bretagne (emprise et tracé à titre indicatif).



Aménagement spécifique de sécurisation du carrefour à prévoir en parallèle de l'OAP n°1, rue des Forges



Points de vue sur la vallée de la Vilaine à conserver

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) dans la continuité des habitations en cours de construction appuyées sur la rue de Bretagne et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. L'ombre portée générée par les chênes au Sud doit être anticipée dans les aménagements.
- ◆ Appuyer **le plus possible la voirie et les constructions sur les courbes topographiques du site** afin d'optimiser l'intégration du projet dans son socle naturel et dans le paysage,
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs)
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

3° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

4° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site.
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage et notamment la vallée de la Vilaine** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion les liaisons douces existantes situées à proximité immédiate du site, notamment rue de Normandie.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.

RESEAU

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



La Brulâtte.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : La Chênaie



La Brulâtte.



1

Secteur n°1 : La Chênaie



La Chênaie



N

0 50 100 150 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 10 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 14 logements

Localisation : entrée de bourg Ouest. Une exploitation agricole en activité se trouve au Nord-Ouest du site d'études. Les élus ont rencontré l'exploitant et ont adapté le périmètre d'étude à la règle des 200m prévue au SCoT, préservant ainsi le potentiel agricole de l'exploitation.

Occupation du sol : pâtures.

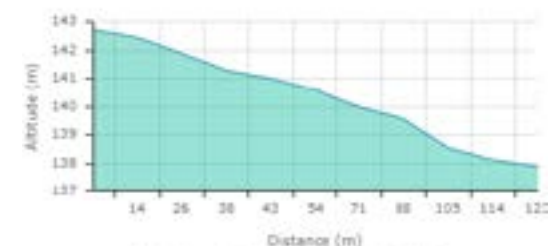
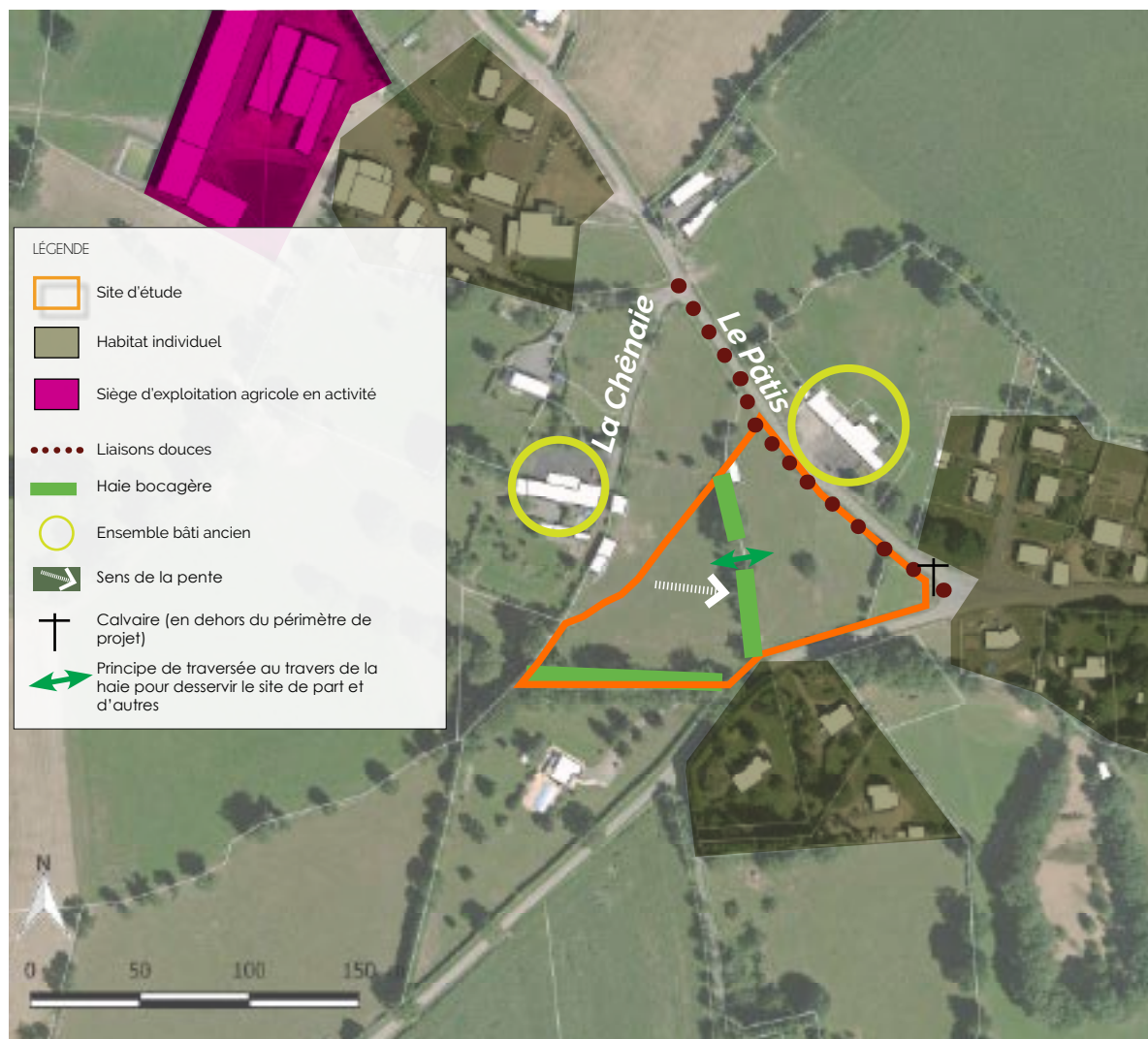
Desserte : le site est desservi par la voie communale n°3 au nord et une voie de desserte issue de la ferme du Chênaie au nord Ouest.

Paysage : le secteur est bordé au sud par une haie bocagère de belle structure. Une seconde haie traverse le site du Nord au Sud. La topographie indique une ligne de crête sur l'axe nord sud.

Tissu urbain : secteur implanté entre un tissu ancien constitué de bâtiments agricoles et le début d'urbanisation du bourg au niveau de la fourche du Patis et de la rue des Ecoles. Les constructions implantées le long de la rue des Ecoles sont issues d'une urbanisation au coup par coup très hétérogène.



Contexte environnant et le site



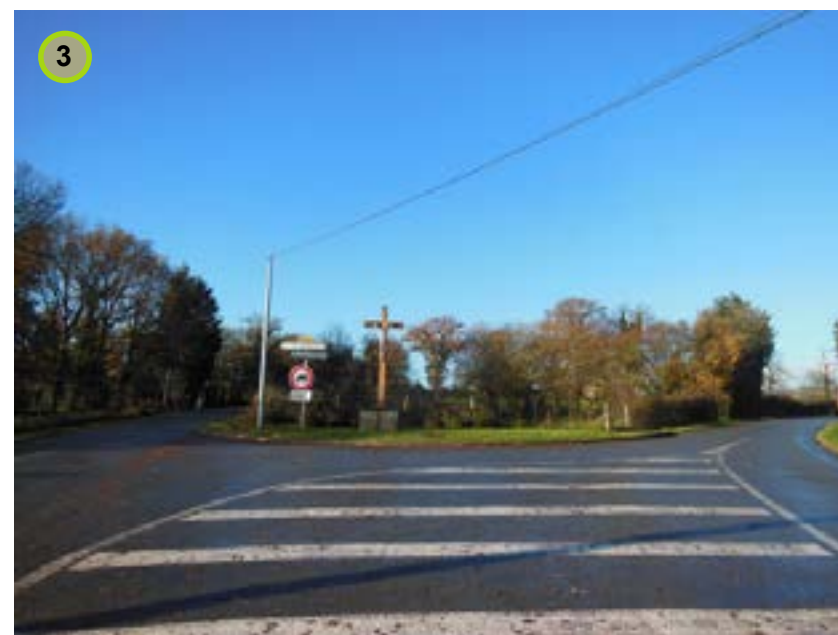
A Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -4,8 m
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 7 % **B**



Dénivelé positif : 0,03 m - Dénivelé négatif : -1,57 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 4 % **D**

En quelques mots : L'urbanisation de la rue des Ecoles s'est essentiellement faite par la mise en place de deux lotissements - celui du Pré Fleuri et celui de la Butte. Cette OAP boucle donc l'urbanisation dans cette partie de la commune.

Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 10 100 m²

Densité projetée : 14 logts/ha

Nombre minimum de logements : 10 logts

Zonage projeté : 1 AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et/ou groupé



Haie à préserver



Percée à prévoir dans la haie pour la circulation sur site (à titre indicatif)



Accès envisagés à titre indicatif



Liaisons douces à créer, appuyées sur la haie (tracé à titre indicatif)



Liaison douce à maintenir et valoriser

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. L'ombre portée générée par les haies bocagères de belles structures doit être anticipée dans les futurs aménagements.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD soit l'équivalent de **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet matérialise **l'entrée de bourg de La Brûlatte**. Une attention particulière sera portée aux perspectives depuis la voie. Les aménagements devront contribuer à mettre en valeur le calvaire situé à l'Est.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysager, préserver les vues lointaines au Nord est du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager sur les pourtours du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ **Les cheminements piétons existants devront être conservés** dans leur principe dans le futur projet.

RESEAU

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



Launay-Villiers





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : L'École



Launay-Villiers



1

Secteur n°1 : L'École



L'école



Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 15 100m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 18 logements

Localisation : Ouest du centre bourg, derrière l'école

Occupation du sol : Prairies fauchées

Desserte : Le site est desservi par la D 279 qui permet de rejoindre Port-Brillet ou Saint-Pierre-La-Cour par la D 158.

Paysage : Le site est localisé à flanc du vallon de la Héraudais, en pente du Nord au Sud, ce qui le rend visible depuis le lointain. Un très beau chêne marque l'entrée Nord du secteur.

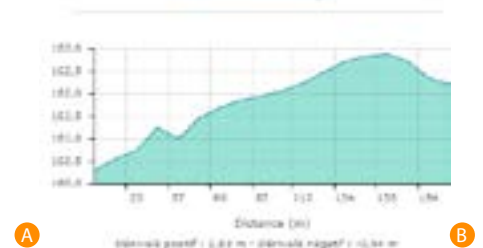
Tissu urbain : En accroche directe avec le centre bourg composé d'habitat pavillonnaire au nord et d'habitat ancien de caractère à l'est.



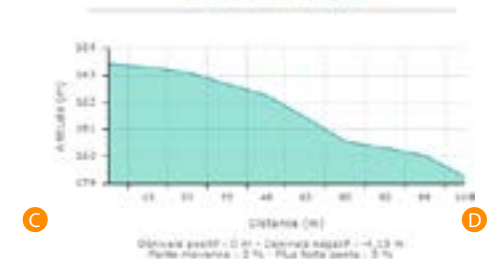
Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots : Le secteur de l'école permet d'étoffer le bourg. Depuis Saint-Pierre-La-Cour au Sud, on perçoit un masque végétal qui limite l'impact visuel du secteur.

Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 15 100m²

Densité projetée : 12 logts/ha

Nombre minimum de logements : 18 logts

Zonage projeté : 1 AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel



Traitement paysager (bocages/verger...), filtre visuel afin d'intégrer les constructions dans le paysage.



Chênes à conserver



Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage.



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Accès envisagé à titre indicatif



Vue sur le grand paysage à préserver

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.
- ◆ Une vigilance particulière devra être établie par rapport au dénivelé (4m). Les voiries devront être appuyées sur la pente.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès aux arrêts de cars scolaires depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (notamment les 2 chênes identifiés sur le support graphique).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site **notamment via le traitement de la frange sud et les couleurs de façades**.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines à l'ouest et au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un traitement paysager au sud et à l'ouest du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet, notamment en lien avec la cour de l'ancienne école.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Le Bourgneuf-la-Forêt.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : La Maltonnière



Le Bourgneuf-la-Forêt.



1

Secteur n°1 : La Maltonnière



La Maltonnière



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 44 400 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 71 logements

Localisation : ouest du centre bourg, face à la mairie. Maîtrise foncière communale d'une grande partie des terrains situés au Nord/Ouest du bourg.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 123 permettant de connecter le bourg à Vitré et la D30 permettant de se rendre à Fougères.

Paysage : terrain à la topographie marquée. Un cheminement piéton vers le bourg traverse le site du nord au sud. Sur la limite sud une haie participe au maillage bocager du bourg. Une zone humide est présente dans le périmètre du secteur d'aménagement. Sa présence entrave l'utilisation de la voie en attente du lotissement du dessus pour une sortie vers la RD 30 et l'aménagement global de l'urbanisation de ce secteur. La zone humide étant située sur un accès existant, il n'est ni envisageable de l'éviter, ni de la réduire. Il est donc nécessaire de la compenser avec une surface de taille équivalente, à prendre sur la parcelle située au sud de l'OAP.

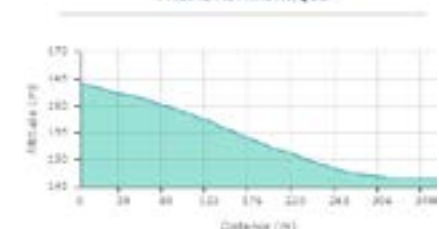
Tissu urbain : Secteur situé dans le prolongement d'une opération d'habitats existante ; les aménagements des futurs accès, une aire de jeux pour enfants et les cheminements piétons participent à sa qualité.



Contexte environnant et le site

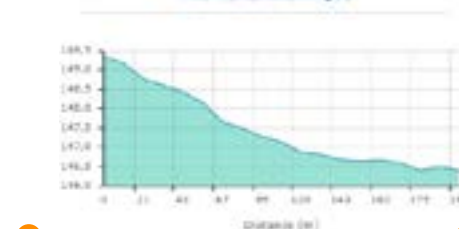


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



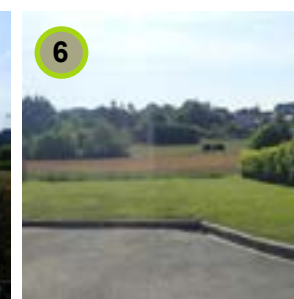
A Dénivelé positif : 0,02 m - Dénivelé négatif : 27,62 m - Pente maximale : 0,5 % - Plus forte pente : 12 % B

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C Dénivelé positif : 0,02 m - Dénivelé négatif : 22,02 m - Pente maximale : 0,5 % - Plus forte pente : 4 % D

Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et groupé
- Aménagement de voirie (empiètement sur la parcelle voisine grâce à un emplacement réservé)
- Haie à préserver
- Liaisons douces existantes
- Limite végétale afin de limiter l'impact des futures constructions et réécrire le maillage bocager
- Accès envisagés (à titre indicatif)
- Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
- Zone humide existante
- Surface projetée de compensation de la zone humide

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit 16 logements par hectare.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logements.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **14 logements sur les 71** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes notamment en direction de l'arrêt des cars scolaires et de la salle polyvalente.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le site d'étude est concerné par une zone humide résiduelle identifiée lors de l'inventaire des zones humides fonctionnelles du territoire intercommunal. Elle est localisée dans la continuité de l'accès à la première tranche du lotissement de La Maltonnière ce qui complique fortement l'aménagement futur du site. Cet accès permet un bouclage de voirie nécessaire à la future desserte du lotissement. Aussi, il est ni possible de l'éviter ni de le réduire. Une compensation zone humide est mise en place.
- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site. On favorisera une implantation des voiries parallèles aux courbes de niveaux.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le parc au sud est du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation d'**espaces publics conviviaux**, « **de rencontre** », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thuyas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



OAP Economie

Localisation des sites de projet



- ① Secteur n°1 : La Croix des Landes
- ② Secteur n°2 : Le Pré Pourri



Le Bourgneuf-la-Forêt.



1

Secteur n°1 : La Croix des Landes



La Croix des Landes



0 50 100 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 21 100 m²

Localisation : Le secteur se situe au nord du centre-bourg, à proximité immédiate de l'entreprise LBSP.

Occupation du sol : Parcelles agricoles cultivées.

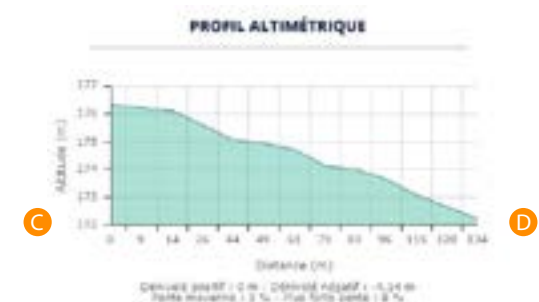
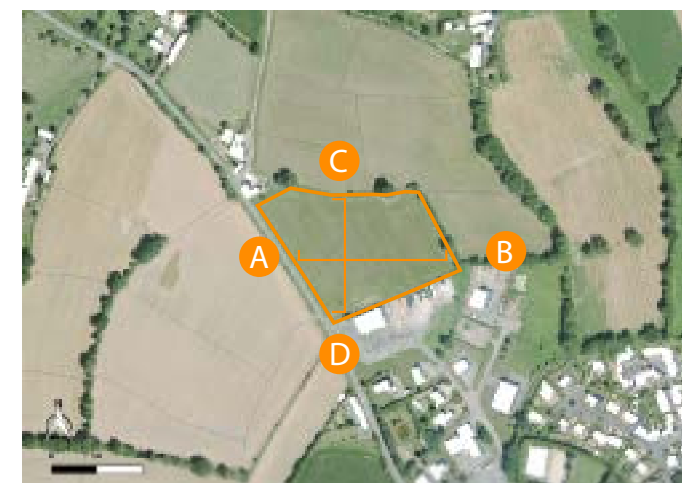
Desserte : Le site est desservi par la D30 qui longe le site à l'ouest.

Paysage : Le site est très ouvert sur le paysage, notamment à l'ouest le long de la D30. Il est bordé par un fossé continu à l'ouest. Seule une haie bocagère vient légèrement fermer le site à l'est. Deux grands arbres isolés sont situés en limite nord. La végétation à dominante caduque offre un paysage plus ouvert l'hiver qu'en saison estivale. Une pente peu marquée traverse le site du nord-ouest au sud-est.

Tissu urbain : Le secteur se situe en entrée de bourg nord, à la limite de la zone urbanisée de la commune. Il s'insère dans le prolongement d'une zone d'activités existante (la zone d'activités de La Fontaine). Sur la pointe nord, le lieu-dit du Petit Beltais, sans grande valeur patrimoniale, marque la limite du secteur,



Contexte environnant et le site

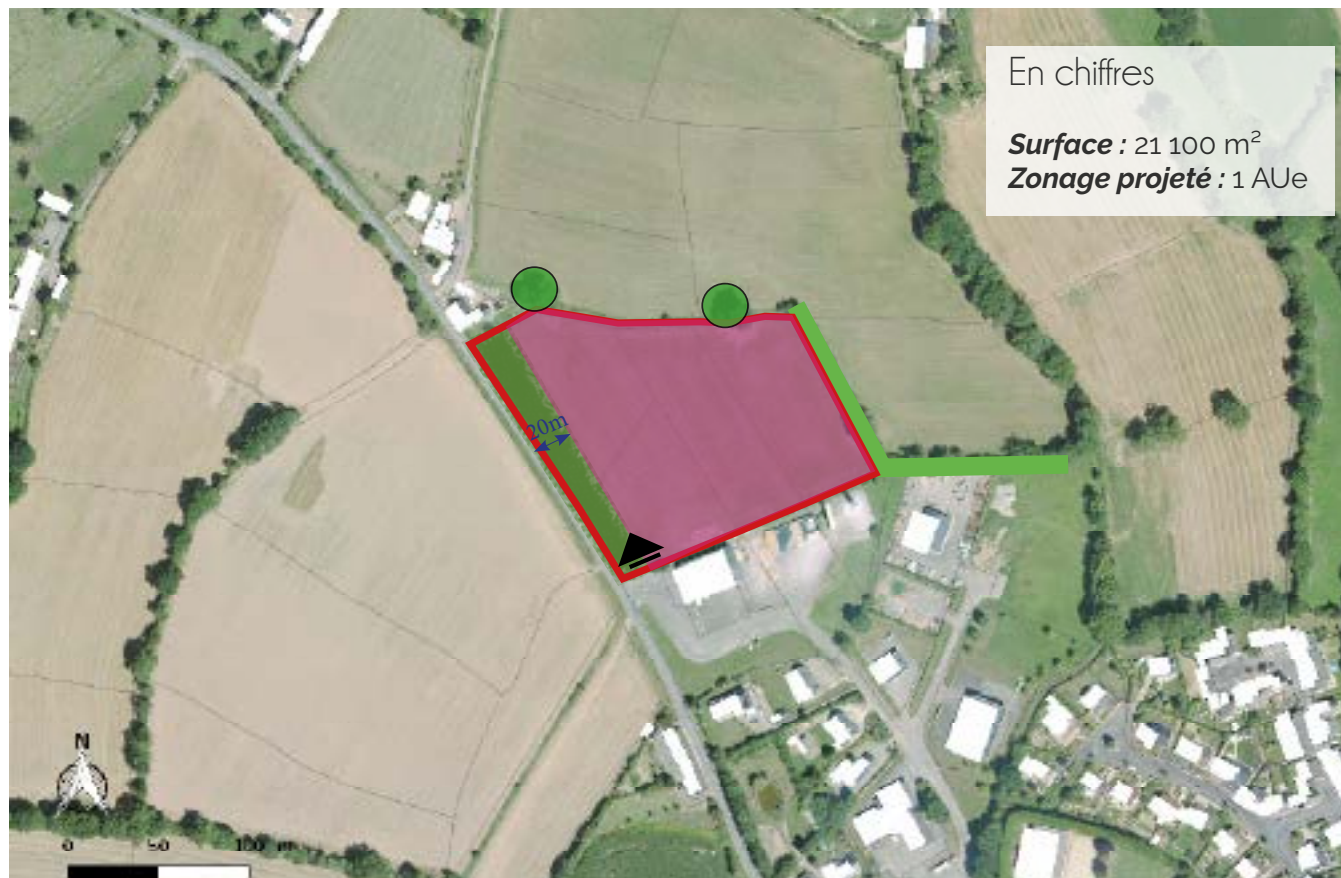


En quelques mots ... Le secteur se situe au nord du centre-bourg en limite d'urbanisation et à proximité d'une zone d'activités existante. Le site est très ouvert avec une grande visibilité depuis la D30 qui le longe à l'est. Il s'agira donc d'apporter un soin particulier à l'aménagement de cette interface ville-campagne pour une entrée de bourg de qualité.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périimètre de l'OAP
- Zone Activités et Economie
- Accès envisagé
- Haie bocagère à préserver
- Arbres à conserver
- Traitement paysager (épaisseur végétale)
- 20m Bande inconstructible à respecter depuis l'axe de la voie de la RD30

Orientations littérales...

Intégration paysagère : Mise à distance des futures constructions par un **filtre paysager**. Profiter de l'opération pour participer à la **recomposition** et à la **valorisation du réseau bocager** au nord et à l'est ainsi qu'à l'intérieur de l'opération en résonnant pour **l'implantation des lots en fonction de la pente** et des eaux pluviales. La qualité de l'entrée de bourg nord se fera par la mise à distance des bâtiments par rapport à la RD et ce par un traitement paysager permettant la **création de fenêtres de vues** sur les futurs bâtiments d'activité tout en conservant un bon adressage sur la voie.

Implantation : On préconise de positionner les **stationnements côté route** et les **bâtiments de stockage et techniques à l'est**. Les bâtiments devront respecter un recul de 20m par rapport à la RD 30.

Accessibilité : Penser l'aménagement des accès par rapport au talus pour ne pas interrompre le bon écoulement du réseau hydrique.



Le Bourgneuf-la-Forêt.



2

Secteur n°2 : Le Pré Pourri



Le Pré Pourri



0 50 100 m

Contexte environnant et le site

Superficie : 11 400 m²

Localisation : Le secteur se situe au sud du centre-bourg, à proximité de la zone d'activités déjà existante du Haut Beauvais.

Occupation du sol : Parcelle pâturée et présence d'un petit bâtiment de stockage agricole.

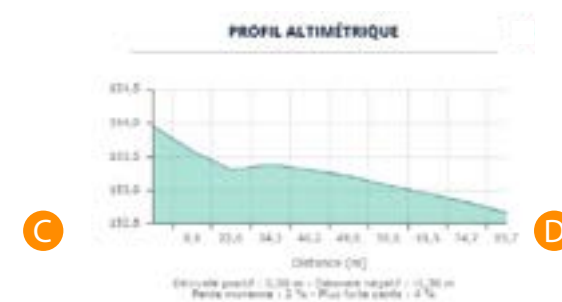
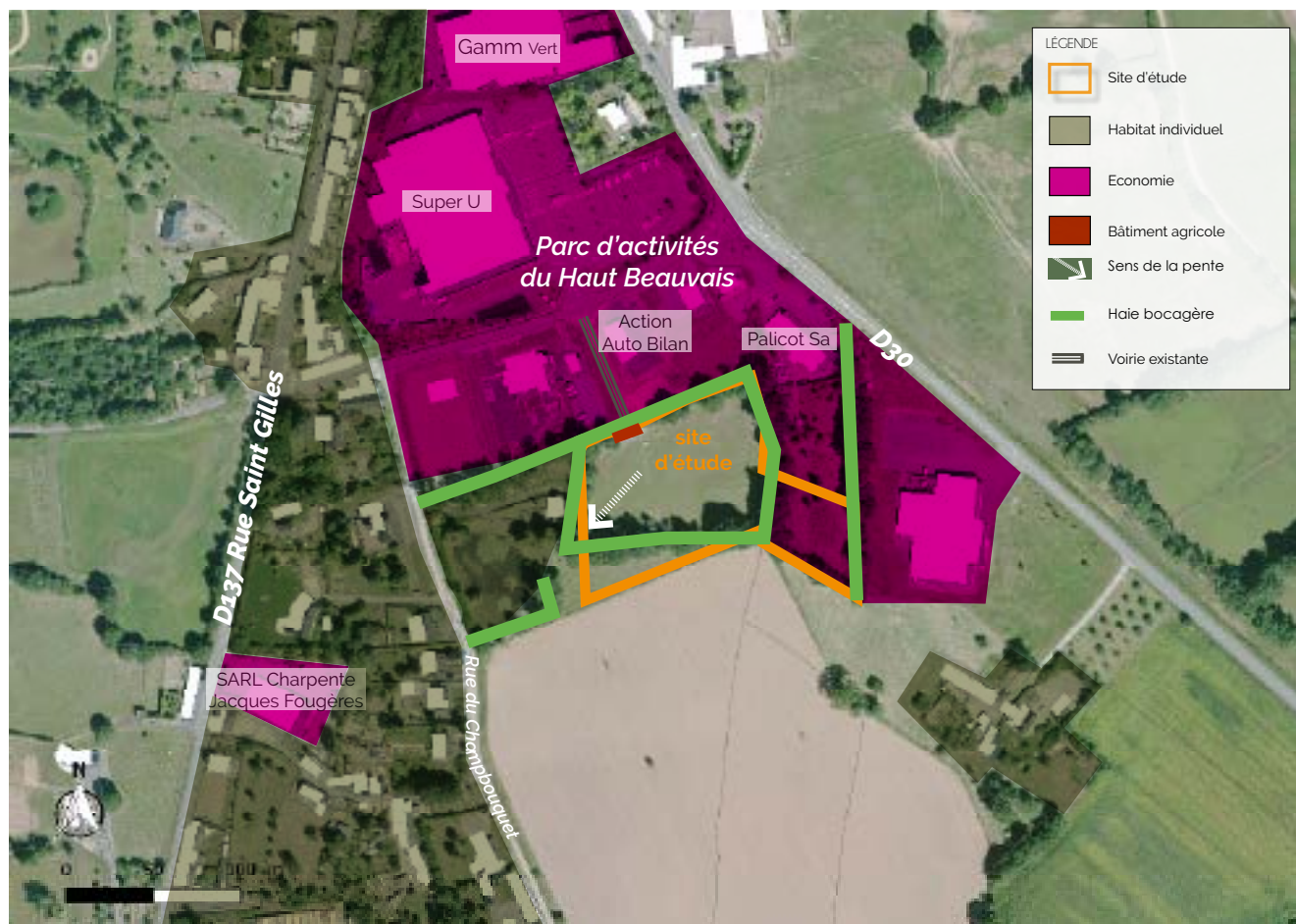
Desserte : Actuellement, aucune route ne dessert directement le site mais une voirie en attente a été prévue au nord du secteur, rue des Chevaux.

Paysage : Le secteur apparaît comme une enclave verte, décomposée en trois chambres. En effet, le site est entièrement bordé par des haies bocagères de très bonne qualité. Il existe donc très peu de vues sur le secteur. Le paysage s'ouvre au sud sur le grand paysage agricole. La haie bocagère au sud apparaît comme une limite naturelle très forte à l'urbanisation. Le site présente une pente moyenne est-ouest de 4%.

Tissu urbain : Le secteur se situe en limite d'urbanisation sud de la commune et se rattache à un tissu urbain à dominante économique (zone d'activités du Haut Beauvais). Sur la limite ouest, une habitation occupe une grande parcelle boisée avec la présence d'un étang.



Contexte environnant et le site

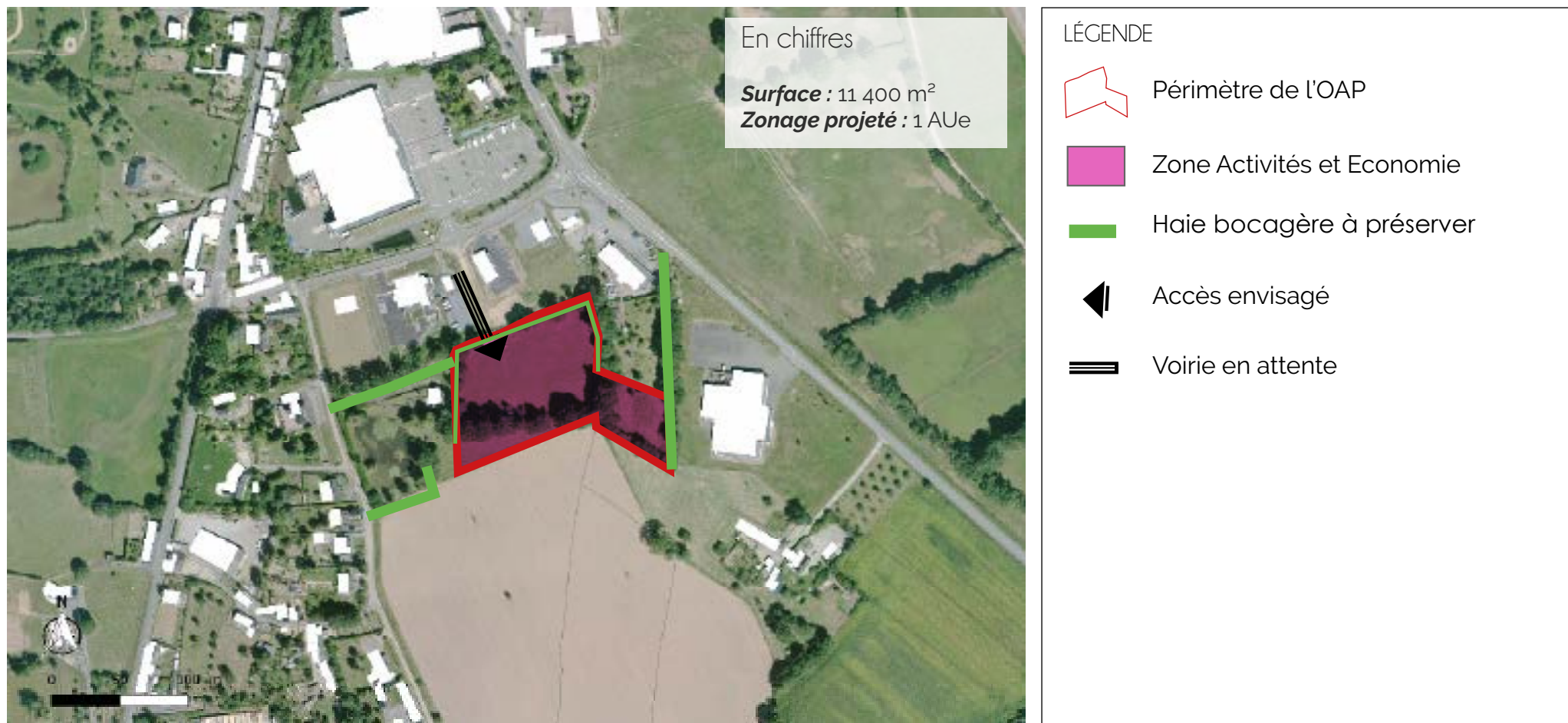


En quelques mots ... Le secteur se situe au sud du centre-bourg en limite d'urbanisation et à proximité d'une zone d'activités déjà existante. Avec un fort patrimoine naturel composé de haies bocagères denses, l'objectif sera de traiter cette interface ville-campagne afin de pouvoir y développer des activités sans trop dénaturer le lieu.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Intégration paysagère : L'atout majeur de ce secteur est représenté par ses limites construites par les haies bocagères.

Accessibilité : L'accès par la nord paraît évident

Adaptation à la topographie : Au vue de la topographie du terrain une vigilance particulière sera accordée à la gestion des eaux pluviales, à l'implantation des bâtiments et au tracé des cheminements.



Le Genest-St-Isle





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : L'Orée du Plessis

② Secteur n°2 : Les Eglantiers



Le Genest-St-Isle



1 Secteur n°1 : L'Orée du Plessis



L'Orée du Plessis



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 59 900m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 91 logements

Localisation : Nord du bourg

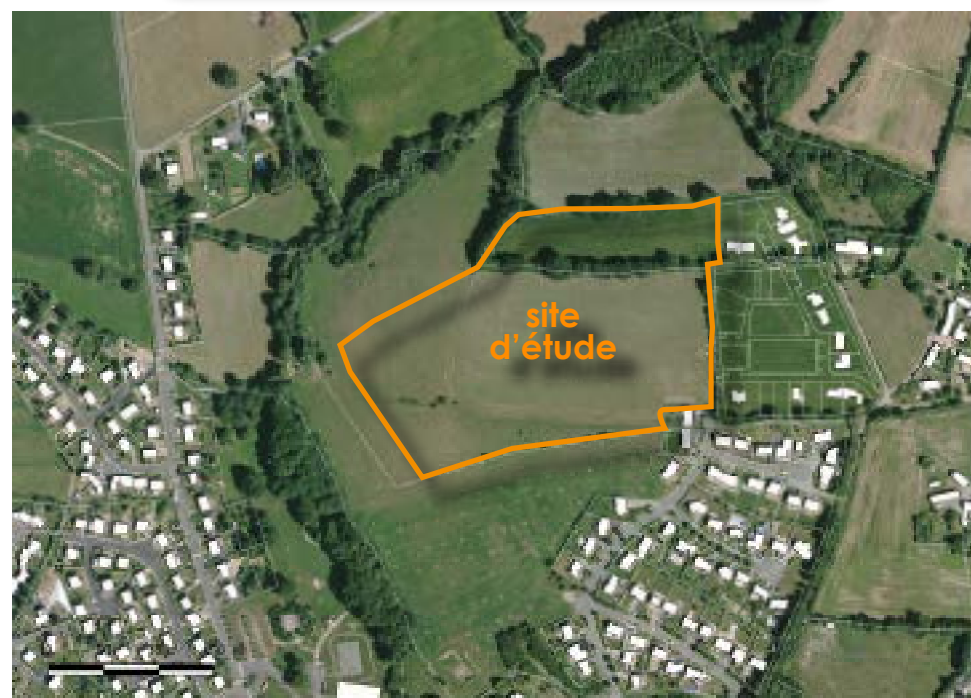
Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 106 qui permet de se rendre à La Croixille au Nord et à Saint-Pierre-la-Cour au Sud.

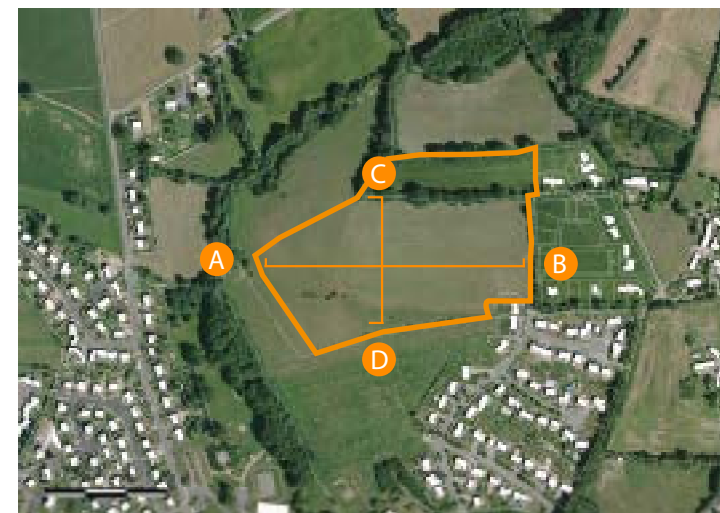
Paysage : site d'une grande sensibilité paysagère, jouxtant le parc public du Plessis avec son parcours sportif et ses loisirs. Très marqué par sa topographie, il ouvre de belles covisibilités sur la lisière du parc. Au nord une haie bocagère vient se planter sur la ligne de crête.

Tissu urbain : ce secteur vient marquer la dernière tranche d'une opération d'aménagement habitat détaillée en 5 tranches.

La dernière tranche en cours de réalisation a sû s'intégrer avec harmonie aux quartiers existants et au paysage alentour.



Contexte environnant et le site

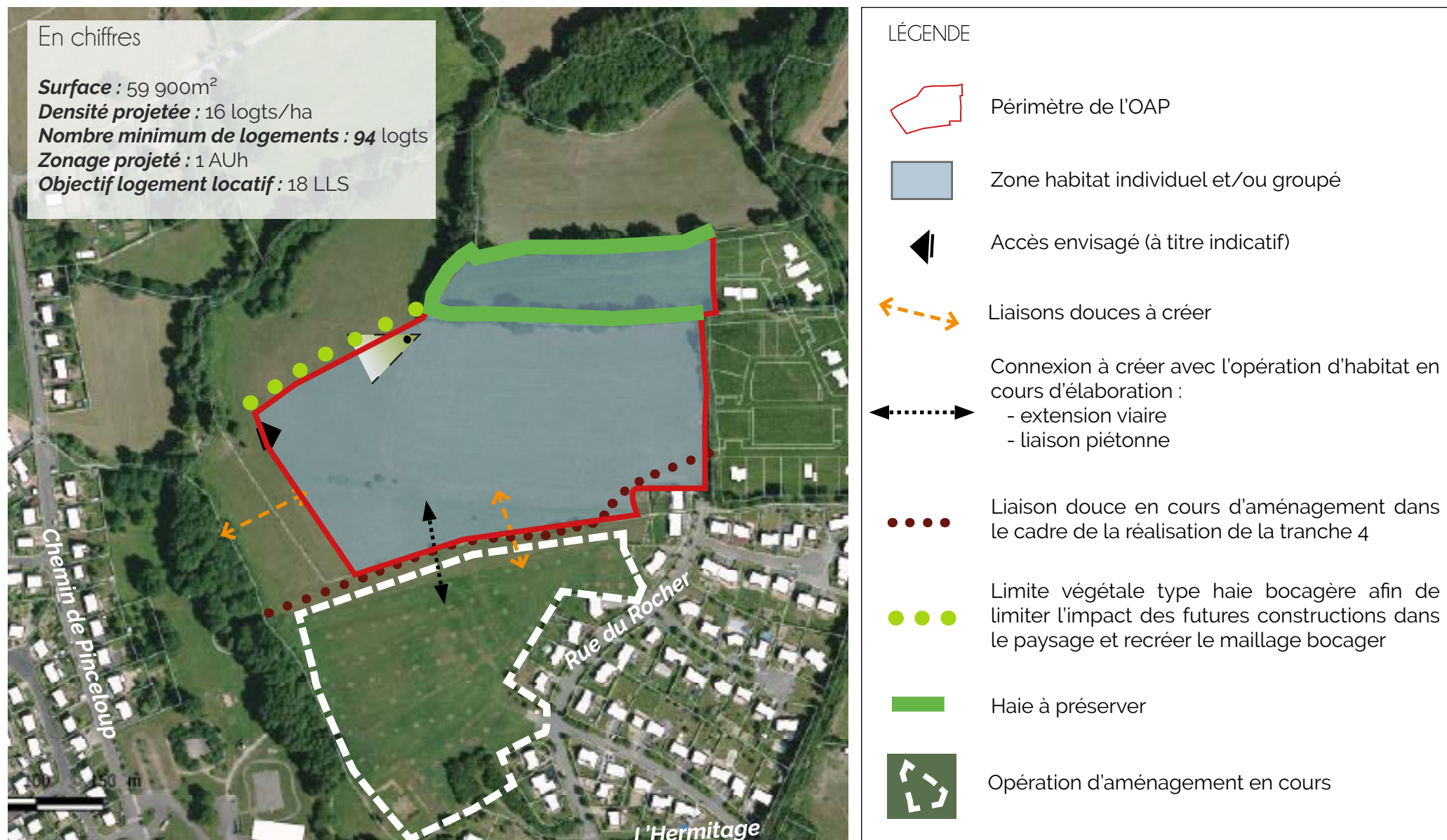


En quelques mots : ce secteur constitue la dernière tranche d'une opération d'habitat ; L'Orée du Plessis. Ses caractéristiques topographique et son emplacement relatif au paysage en font un projet à fort enjeux paysagers.

Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD, soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **18 logements sur les 94** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysager, préserver les vues lointaines au Sud du site sur le clocher et le parc paysager mais également préserver la ligne de crête en surplomb du site d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse. **Envisager une voie de désenclavement à l'ouest du site.**
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Le Genest-St-Isle



2

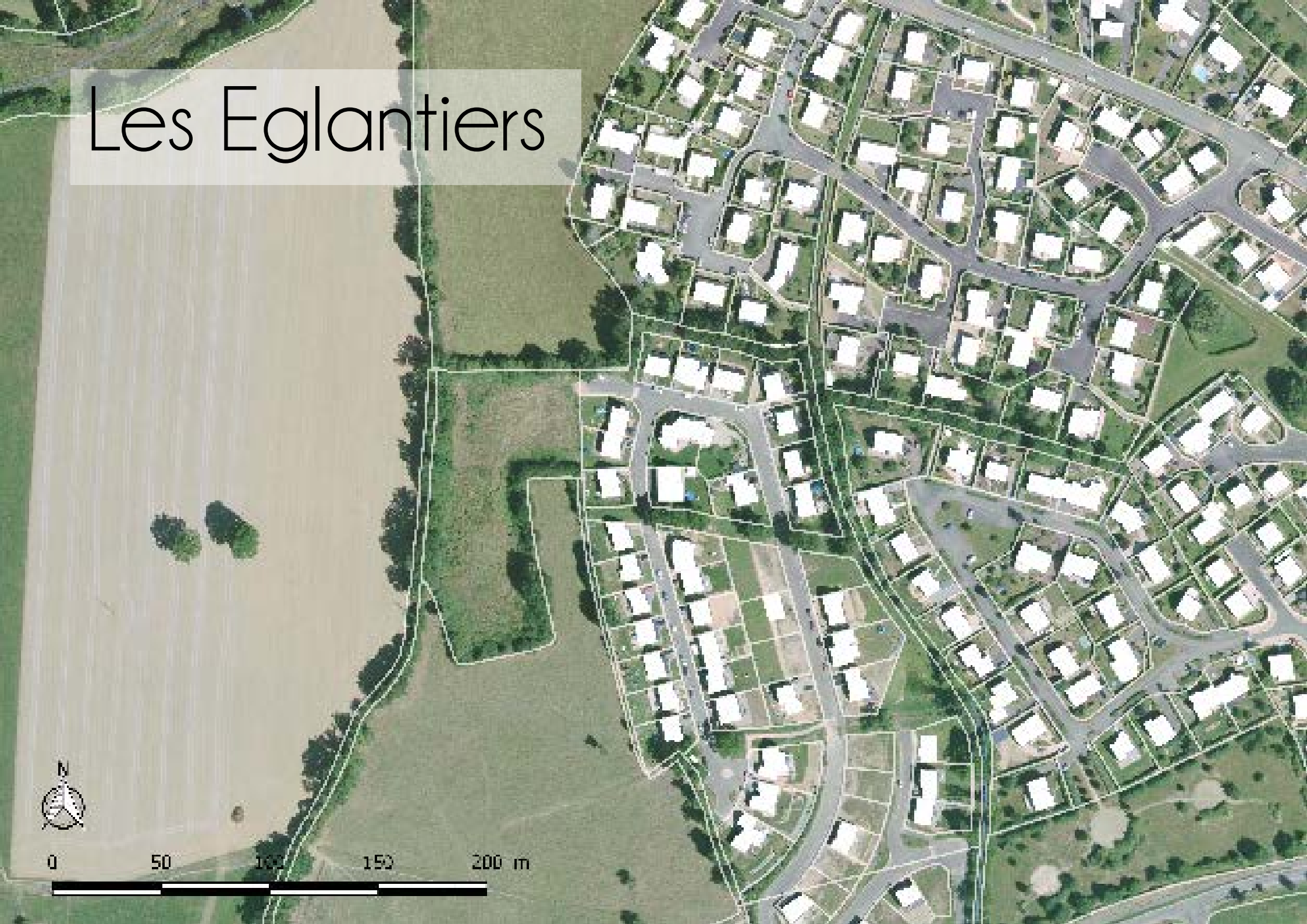
Secteur n°2 : Les Eglantiers



Les Eglantiers



0 50 100 150 200 m



Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 9 500m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 15 logements

Localisation : ouest de la zone urbanisée

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : l'unique desserte du secteur se fera par le prolongement de la voirie actuellement en attente à proximité immédiate de la rue des Eglantiers et de la rue des Noissetiers.

Paysage : le site est entouré d'une haie bocagère de belle structure. Seule la partie sud-est du site s'ouvre vers le grand paysage au sud.

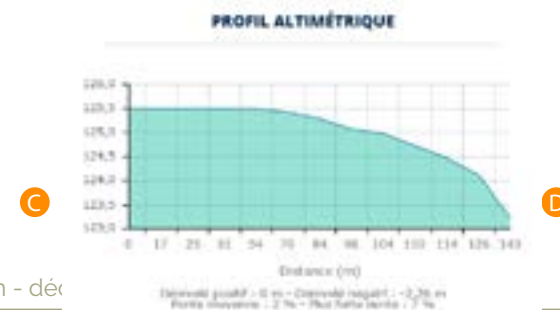
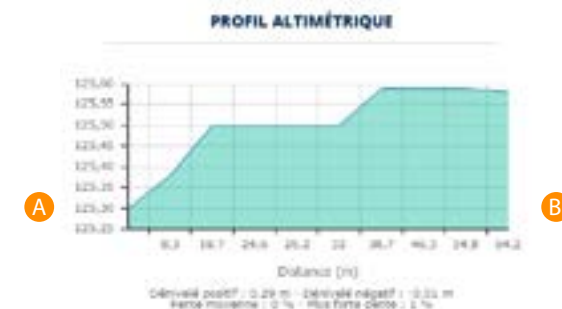
Tissu urbain : situé en limite ouest d'urbanisation, le secteur s'adosse à un lotissement existant. Il sera important de travailler sur l'interaction entre l'aménagement du secteur et les constructions existantes.



Contexte environnant et le site



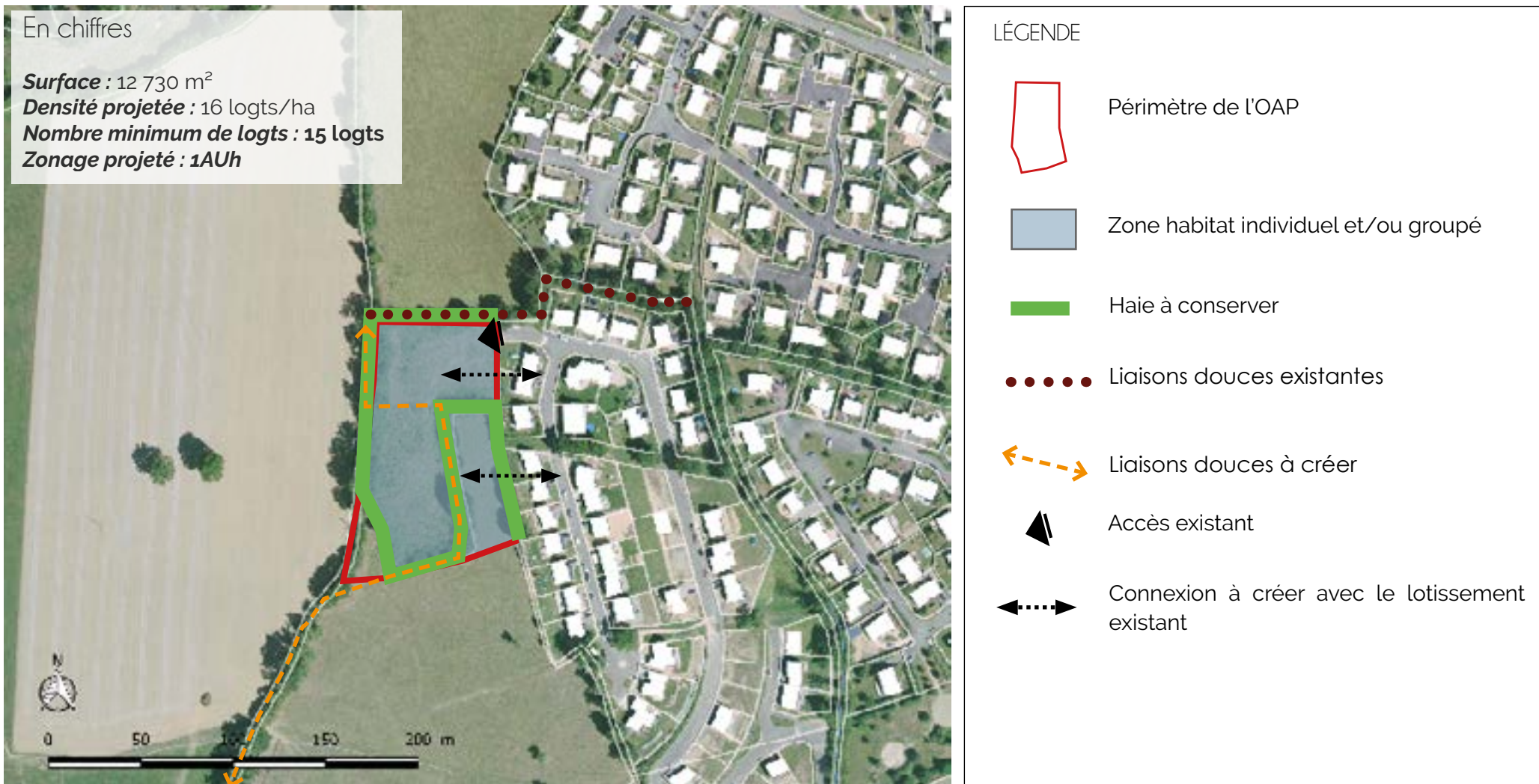
En quelques mots : Située en limite ouest d'urbanisation, l'enjeu de ce secteur réside dans son accrochage au lotissement déjà existant et à son intégration paysagère dans un écrin formé par des haies bocagères de belles structures.



Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui optimise l'occupation du sol (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale de la commune** dans son approche. La conception des aménagements devra veiller à anticiper la question des ombres portées générées par les linéaires de haies présents sur site.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la création d'une accroche réelle au bourg et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples et compacts**, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires et d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accessions libres, accessions aidées, location-accession...)
- ◆ Un pourcentage de 20% de logements sociaux sera respecté sur cette opération, soit 3 logements.

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus et à la plateforme multimodale de la gare depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...). Cet aménagement devra être réalisé dans la partie Sud-Ouest du périmètre de l'OAP.



Loiron-Ruillé





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



- 1 Secteur n°1 : Les Rochettes
- 2 Secteur n°2 : Les Fougères
- 3 Secteur n°3 : Les Tilleuls
- 4 Secteur n°4 : Le Stade



Loiron-Ruillé.

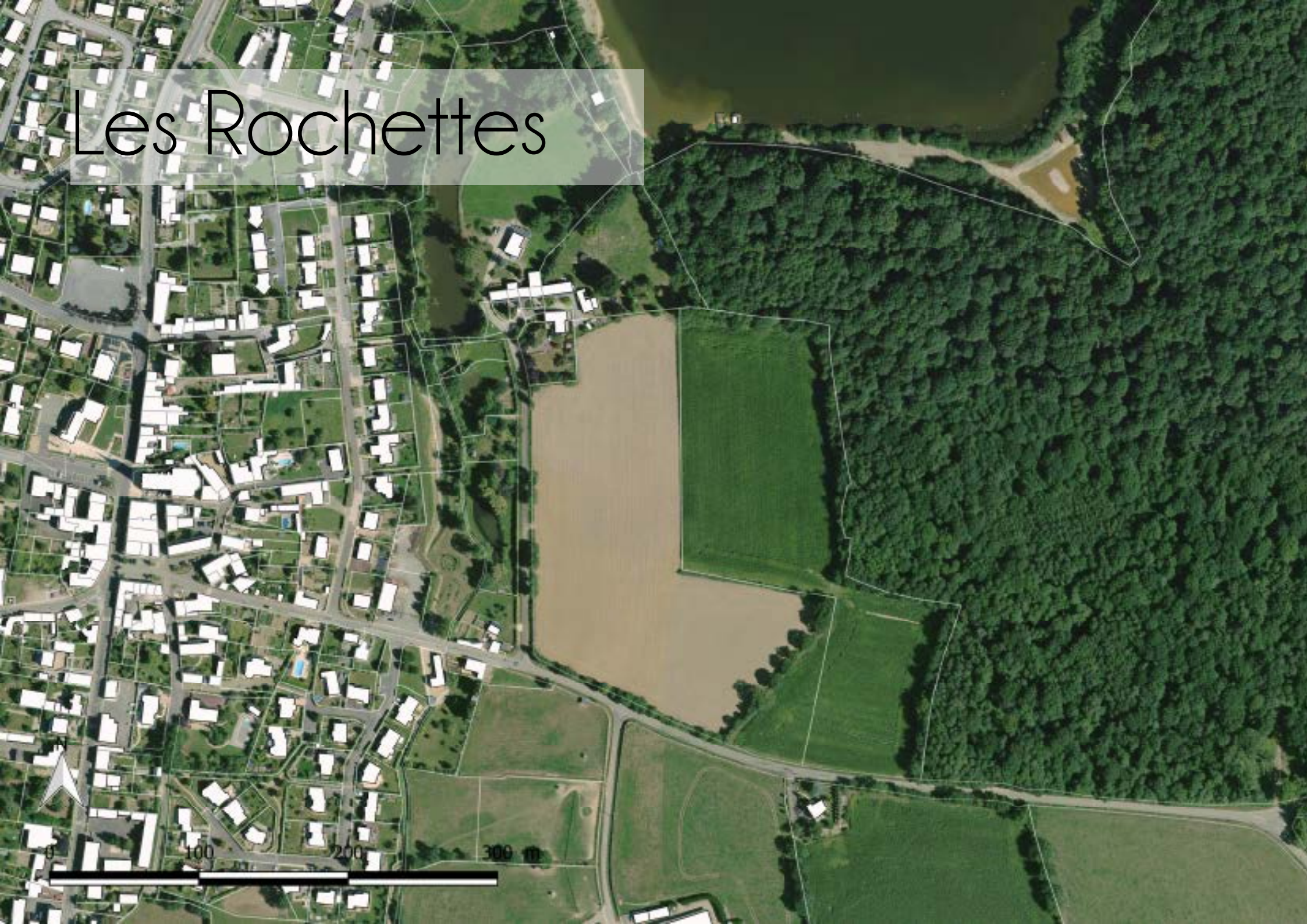


1

Secteur n°1 : Les Rochettes



Les Rochettes



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 9 400 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 15 logements

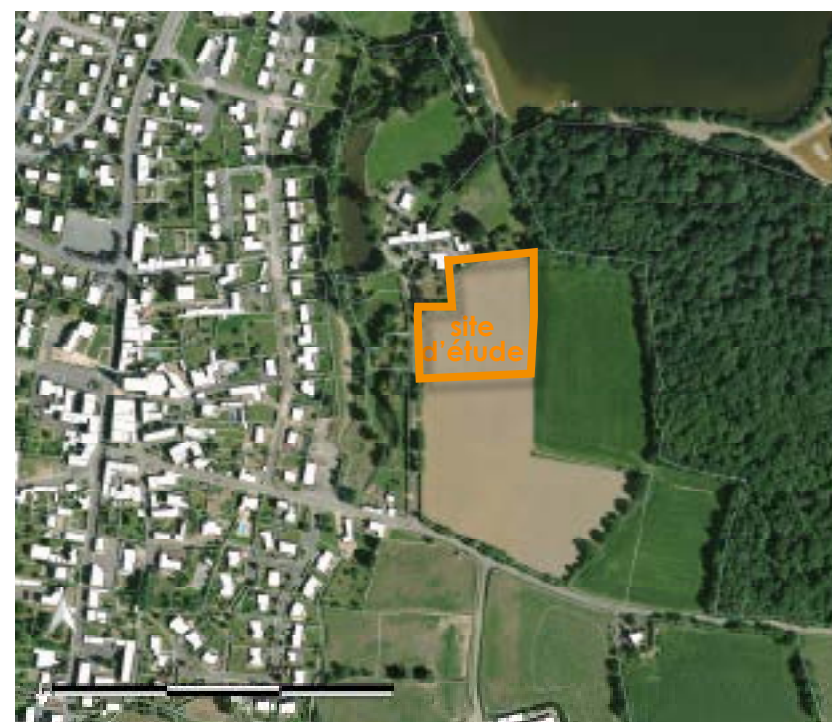
Localisation : est du centre bourg, en lisière du Bois des Rochettes et du Plan d'eau des Rochettes.

Occupation du sol : parcelles agricoles qui le resteront jusqu'en juillet 2018.

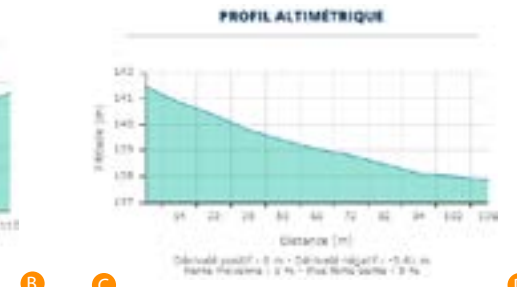
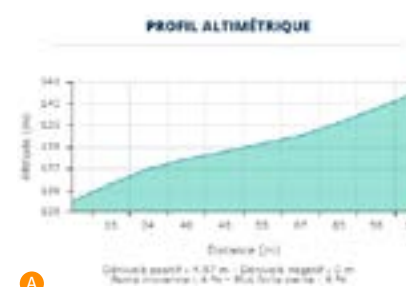
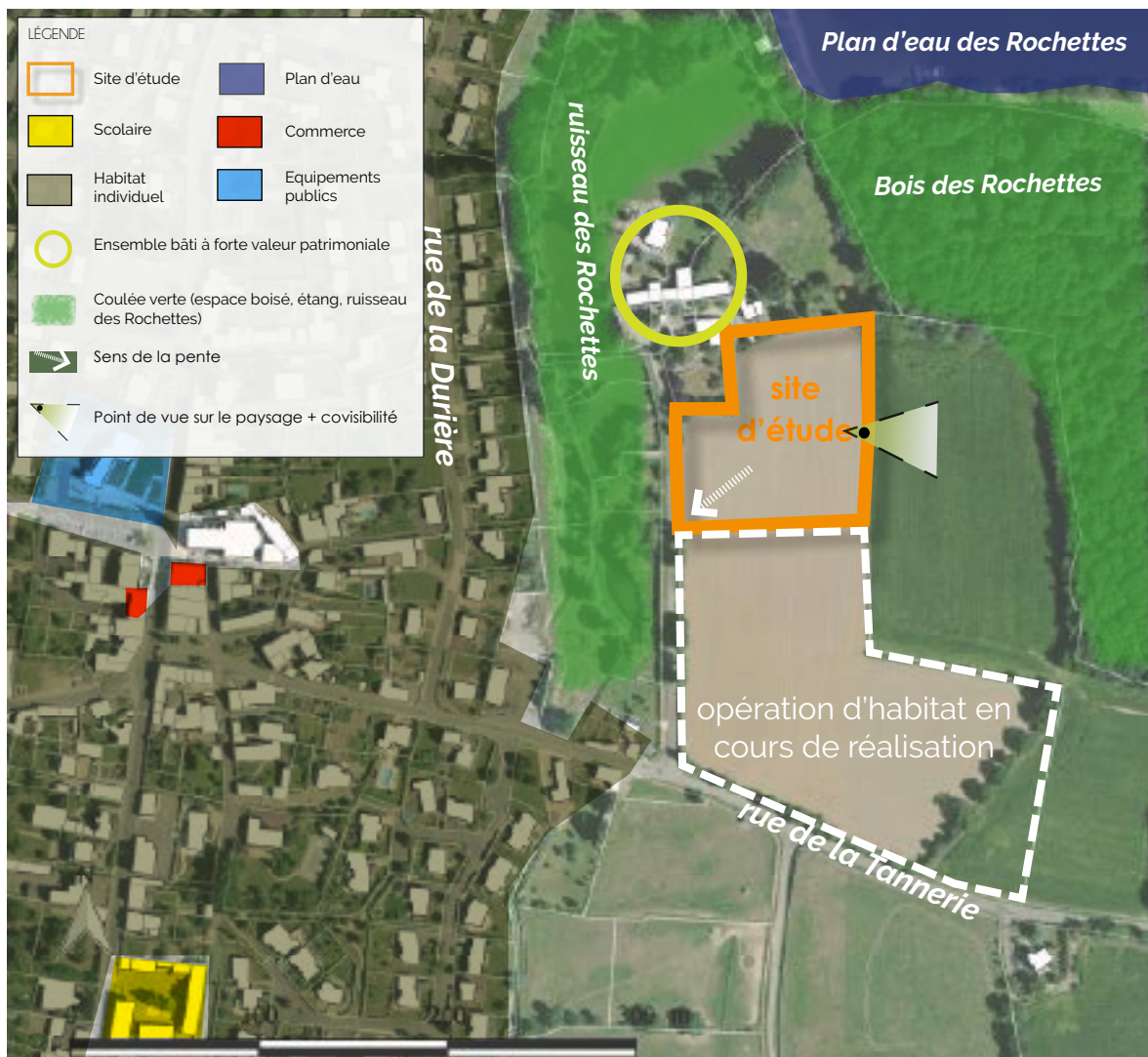
Desserte : Le site est desservi par la D 545 permettant de se rendre à Ahuillé et est situé non loin de l'axe D 124/D115 qui permet de reconnecter la D 57 menant à Laval.

Paysage : Un site à la croisée de patrimoine bâti et naturel, limité au nord par une ancienne ferme au bâti à forte valeur patrimoniale à l'ouest, par les aménagements paysagers accessibles autour du ruisseau de la Rochette et à l'Est par les grandes étendues boisées en arrière plan.

Tissu urbain : Situé à l'orée du bois des Rochettes, le site d'étude est séparé des opérations de maisons individuelles localisées le long de la rue de la Durière par un cours d'eau et des boisements. Il s'agit de la Tranche n°2 de l'opération de logements « Les Rochettes »



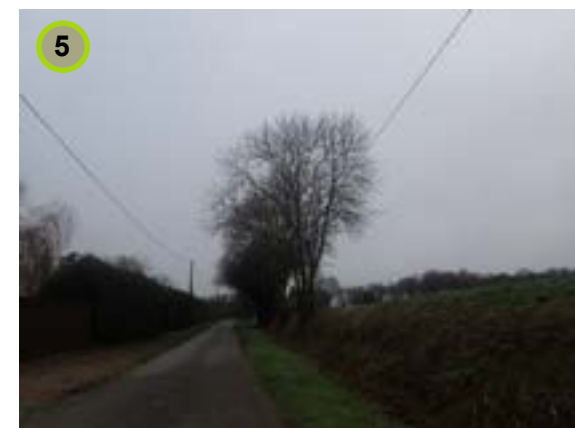
Contexte environnant et le site



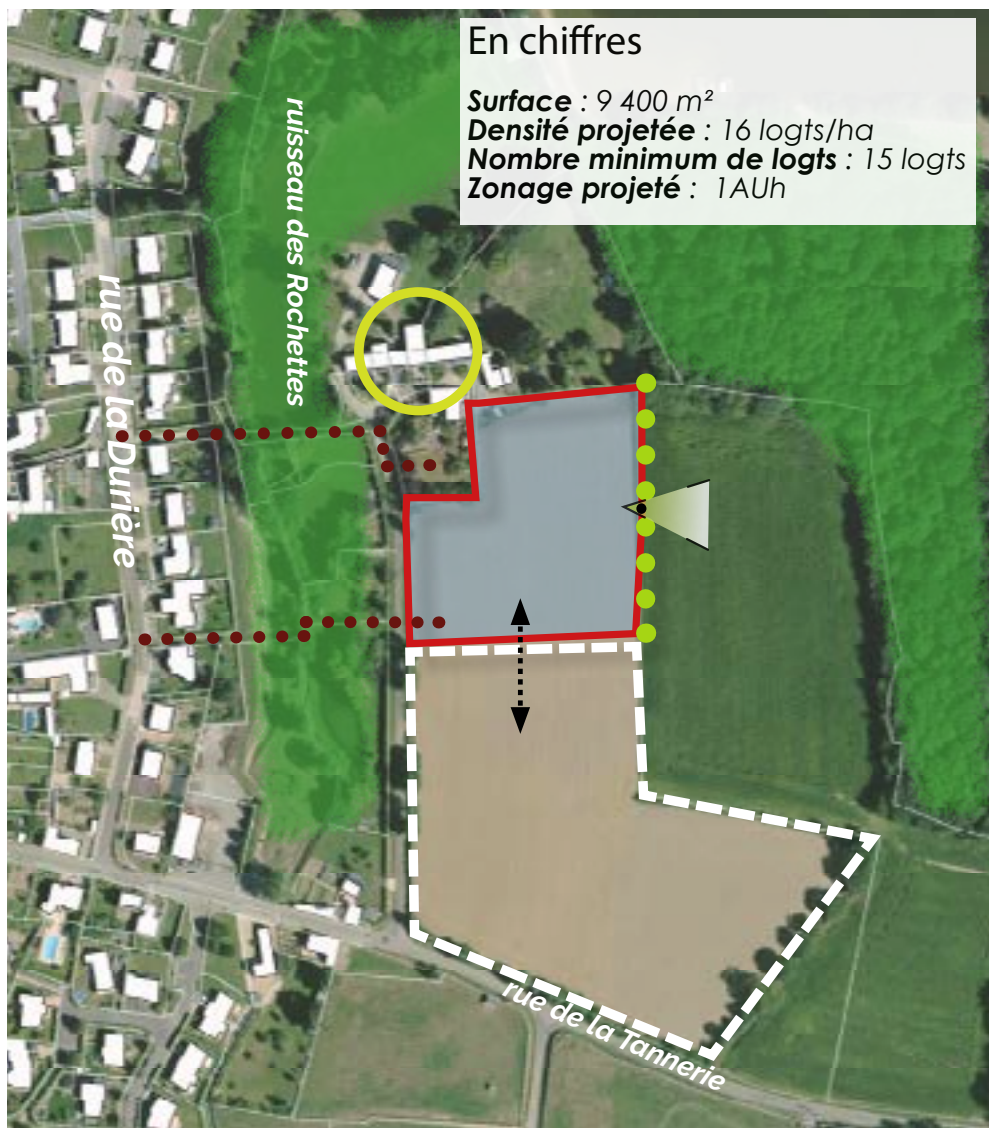
En quelques mots ...

L'OAP des Rochettes constitue la seconde tranche d'un lotissement en cours de réalisation début 2018. A l'instar d'un écrin de verdure et en lisière de forêt, ce secteur constitue une accroche légèrement excentrée à l'est du bourg. Les liaisons avec ce dernier sont aisées.

Les vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et/ou groupé



Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage.



Liaisons douces



Connexion à créer avec l'opération d'habitat en cours d'élaboration.



Ensemble bâti à forte valeur patrimoniale

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. La transition avec l'espace boisé à l'Est doit être assurée.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD, soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **3 logements sur les 15** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé Place du Général de Gaulle au sein du bourg de Loiron, devra être favorisé par des liaisons piétonnes depuis le futur secteur aménagé. Il se situe à environ 300m du secteur d'aménagement.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysager, préserver les vues lointaines à l'est du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

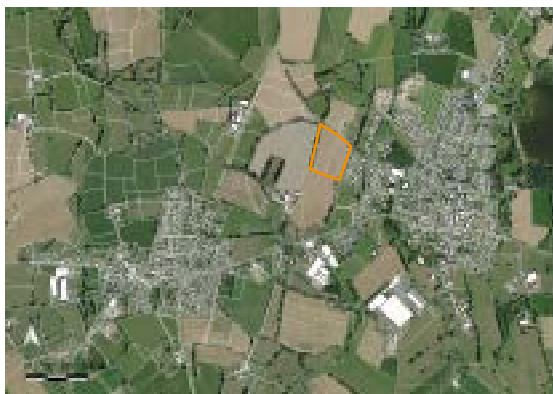
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ Les déplacements doux pourront s'appuyer sur la trame bocagère.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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

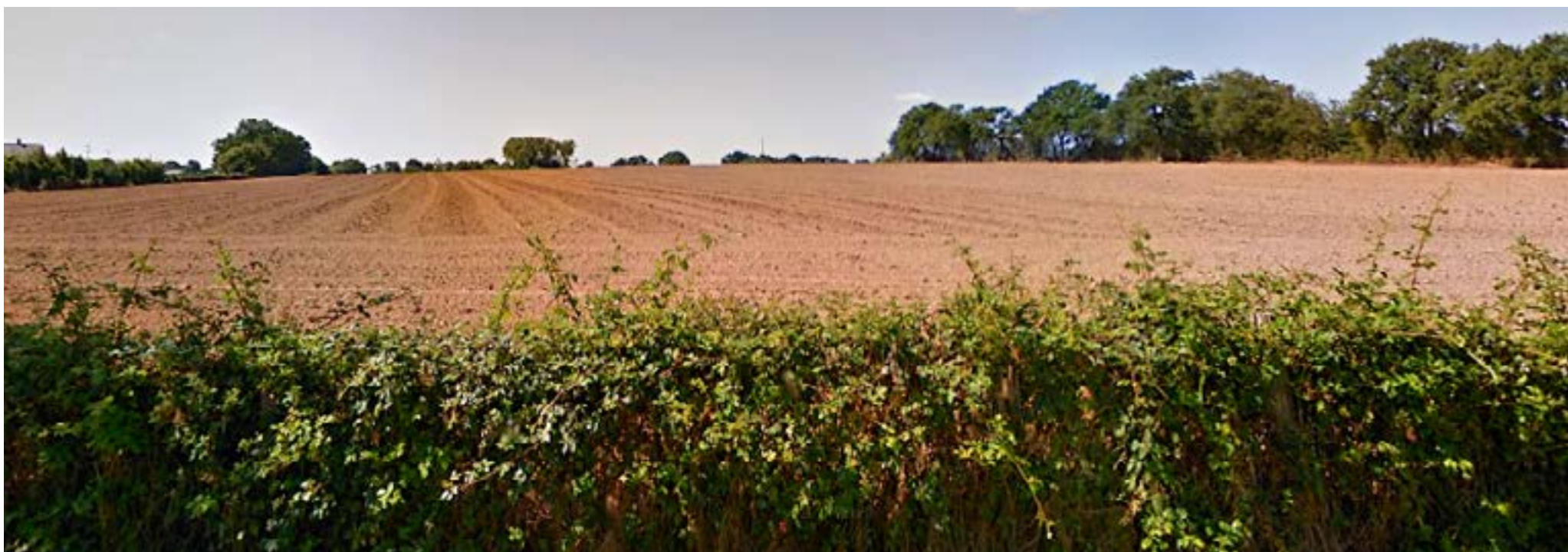


Loiron-Ruillé.



2

Secteur n°2 : Les Fougères



Les Fougères



0 100 200 300 m

Contexte environnemental et le site

Superficie : 32 000m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 51 logements

Localisation : ouest du centre bourg de Loiron

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la rue de La Grenouillère permettant de se connecter à la D 57 Rennes/Vitré-Laval.

Paysage : le secteur constitue l'entrée de bourg depuis le nord ouest. Entrée verte et naturelle créée par l'ouverture sur les grandes parcelles agricoles et les haies bocagères longeant la rue de la Grenouillère.

Tissu urbain : les seules parcelles bâties se situent de l'autre côté de la rue de la Grenouillère et sont constituées de constructions au coup par coup.



Contexte environnemental et le site



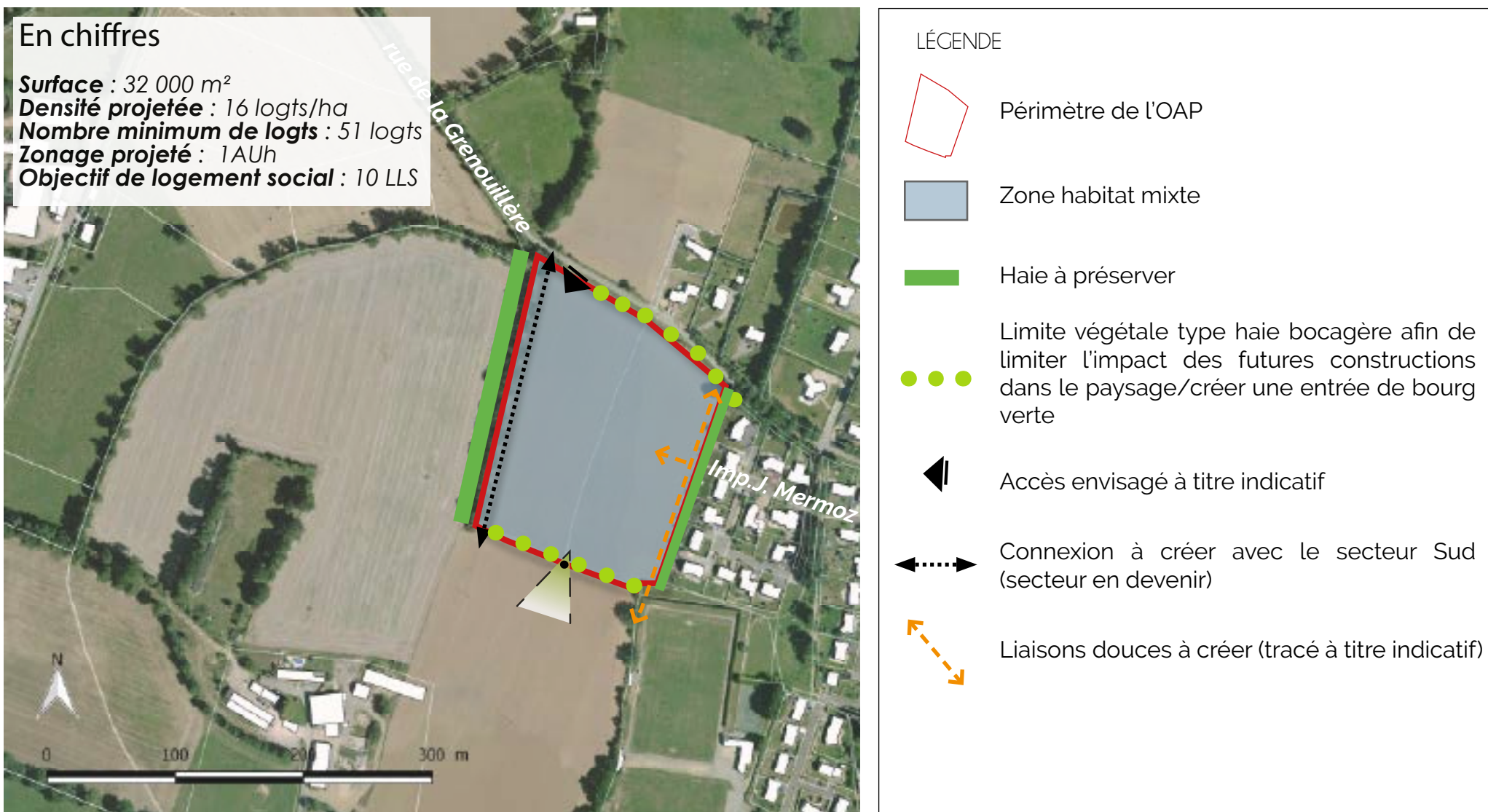
En quelques mots ... Véritable entrée de bourg depuis la route de Fougères, voie très empruntée (accès direct depuis la RD57 sans passer par le centre bourg de Loiron). Ce secteur est englobé dans le projet de développement reliant les deux pôles centre de Ruillé-le-Gravelais et de Loiron.



Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. Il intervient également suite au projet de réhabilitation des espaces disponibles entre Loiron et Ruillé-le-Gravelais.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit l'équivalent de **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants ou projetés limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de tailles variées** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **10 logements sur les 51** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement**. Une attention particulière sera portée sur la réalisation d'un traitement végétal type haie le long de la rue de Fougères afin de créer une entrée verte dans le bourg.
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au nord et à l'ouest du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager à l'ouest du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

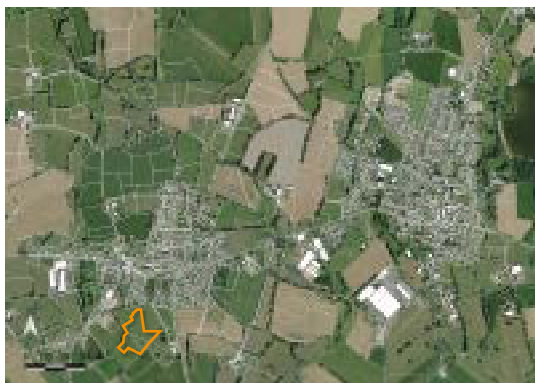
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Deux accès sont possibles sur la rue de Fougères et depuis une voirie en attente depuis le lotissement (impasse Jean Mermoz).
- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Les liaisons douces pourront s'appuyer sur les linéaires bocagers à l'Ouest du site.

RESEAU

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



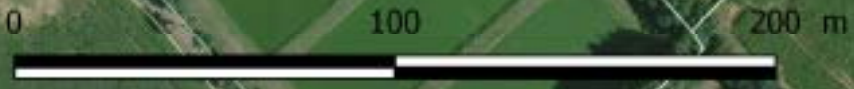
Loiron-Ruillé.



3 Secteur n°3 : Les Tilleuls



Les Tilleuls



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 20 000m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 32 logements

Localisation : sud Ouest du centre bourg de Ruillé-le-Gravelais

Occupation du sol : disponible immédiatement, propriété communale.

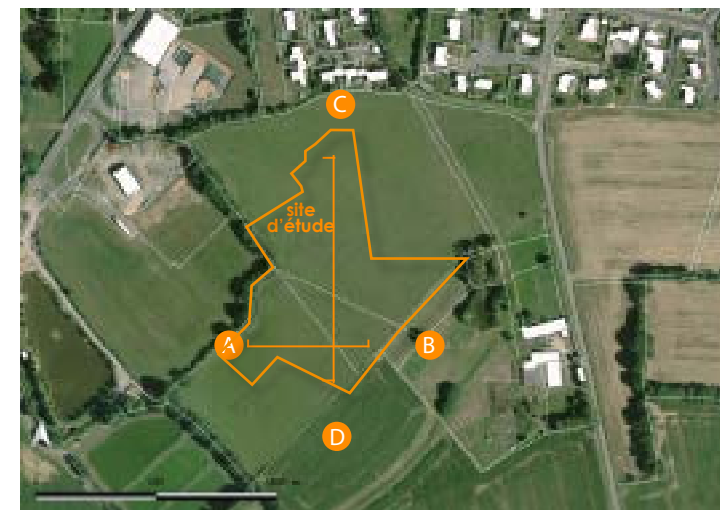
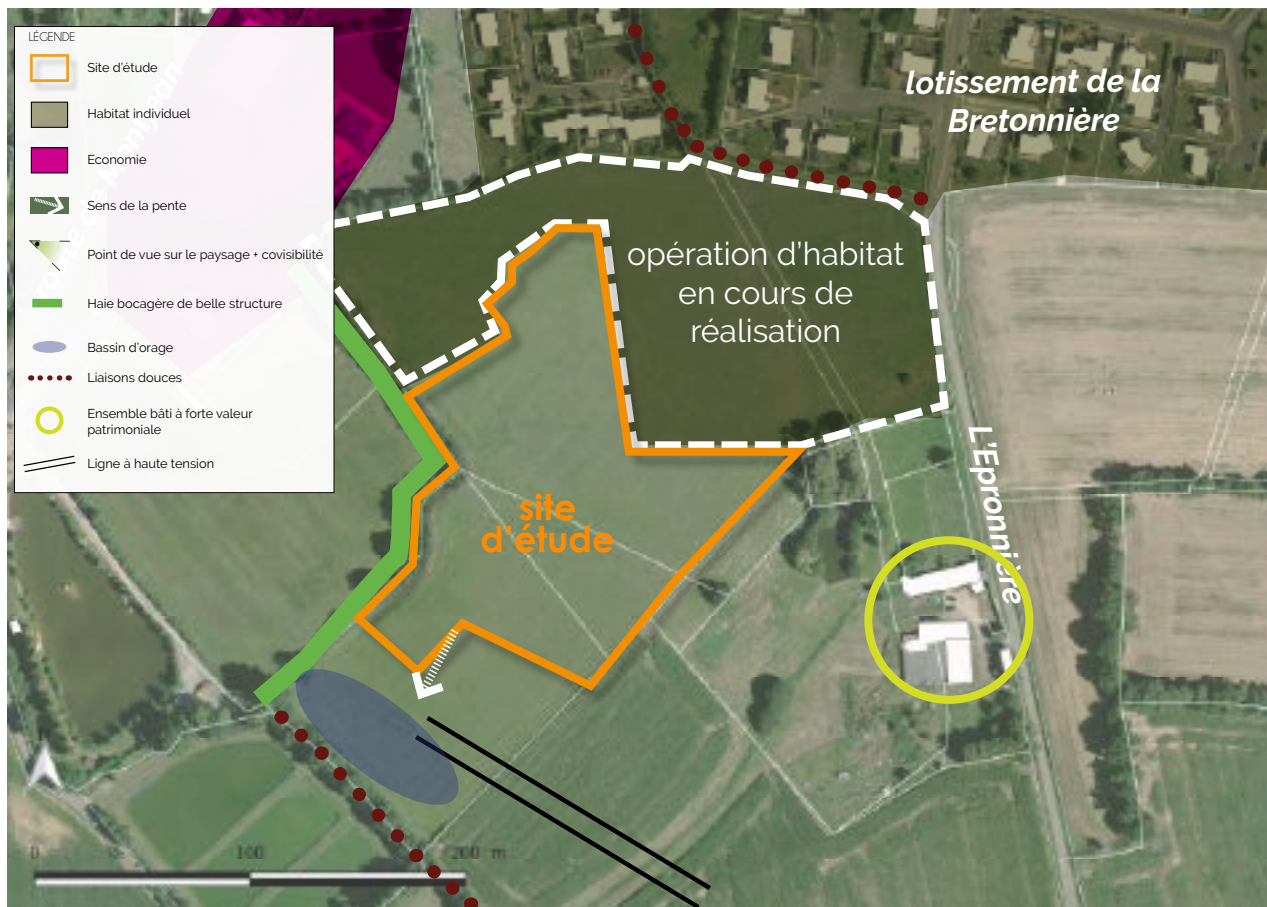
Desserte : le site est desservi par la D 252 qui permet de relier Loiron à la D57 menant à Laval ou Rennes.

Paysage : le secteur s'ouvre largement au sud sur les grandes parcelles agricoles. A l'ouest la trame bocagère vient marquer une limite nette.

Tissu urbain : le site constitue une extension d'une opération localisée un peu plus au Nord. Il se situe à proximité de la zone d'activités des Rochers, sans que cette dernière représente de nuisances pour l'habitat.



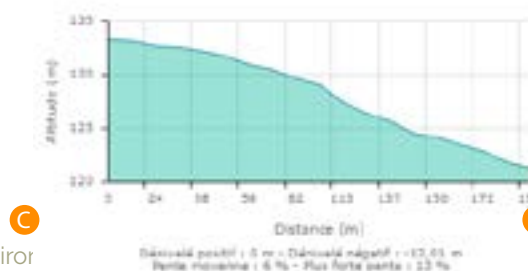
Contexte environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots ... Le projet des Tilleuls se situe au sud du bourg historique de Ruillé-le-Gravelais, derrière la zone artisanale des Rochers. L'OAP représente les tranches n°3 et 4 du Lotissement «Les Tilleuls» qui couvre au total 3,5 hectares.

Contexte environnemental et le site











Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres
Surface : 22 300 m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logts : 32 logts
Zonage projeté : 1AUh
Objectif de logement social : 6 LLS

LÉGENDE

-  Périimètre d'OAP
-  Zone d'habitat mixte individuel et groupé
-  Haie à préserver
-  Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage agricole.
-  Connexion à créer avec l'opération d'habitat en cours d'élaboration.
-  Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
-  Liaisons douces existantes
-  Prise en compte de la ligne à haute tension dans l'aménagement

Intentions littérales

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Intentions littérales

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de tailles variées** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **8 logements sur les 43** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé rue Principale de Ruillé-le-Gravelais doit être assuré depuis le futur secteur aménagé par des liaisons piétonnes. Il est situé à environ 250 mètres du secteur d'OAP.

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

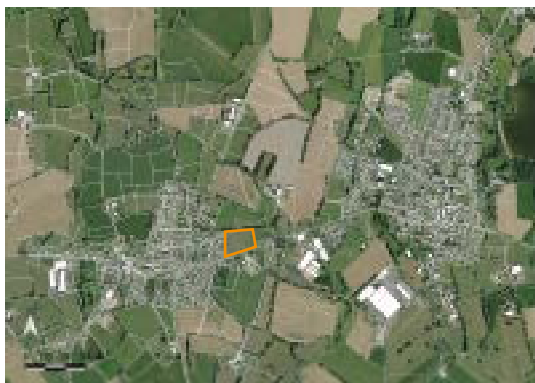
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Loiron-Ruillé.



4

Secteur n°4 : Le Stade



Le stade



Contexte environnant et le site

Superficie : 15 400 m²

Potentiel d'accueil de logements : 25 logements

Localisation : entre le bourg du ruillé et du Loiron. Il s'agit de l'ancienne entrée de bourg de Ruillé depuis le bourg du Loiron.

Occupation du sol : terrain de foot. et construction (vestiaire).

Desserte : le site est desservi par la D 252 qui permet de relier Loiron à la D57 menant à Laval ou Rennes.

Paysage : le secteur s'ouvre sur ses parties est et ouest. une haie bocagère vient structurer la limite nord. Au sud le long de la RD 252 une haie de tuya haute marque une barrière opaque depuis la voie.

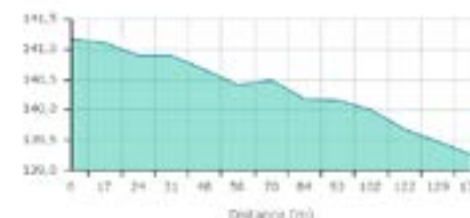
Tissu urbain : le site constitue une extension vers l'est de la zone urbanisée de Ruillé-le-Gravelais. Elle vient se greffer au lotissement de la Monnerie. Au Sud de la RD 252 on retrouve des constructions au coup par coup présentant un tissu urbain plus lâche. A noter également la présence d'un horticulteur au Sud Est.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A D
Dénivelé positif : 0,00 m - Dénivelé négatif : -1,00 m
Pente maximale : 3 % - Plus forte pente : 3 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



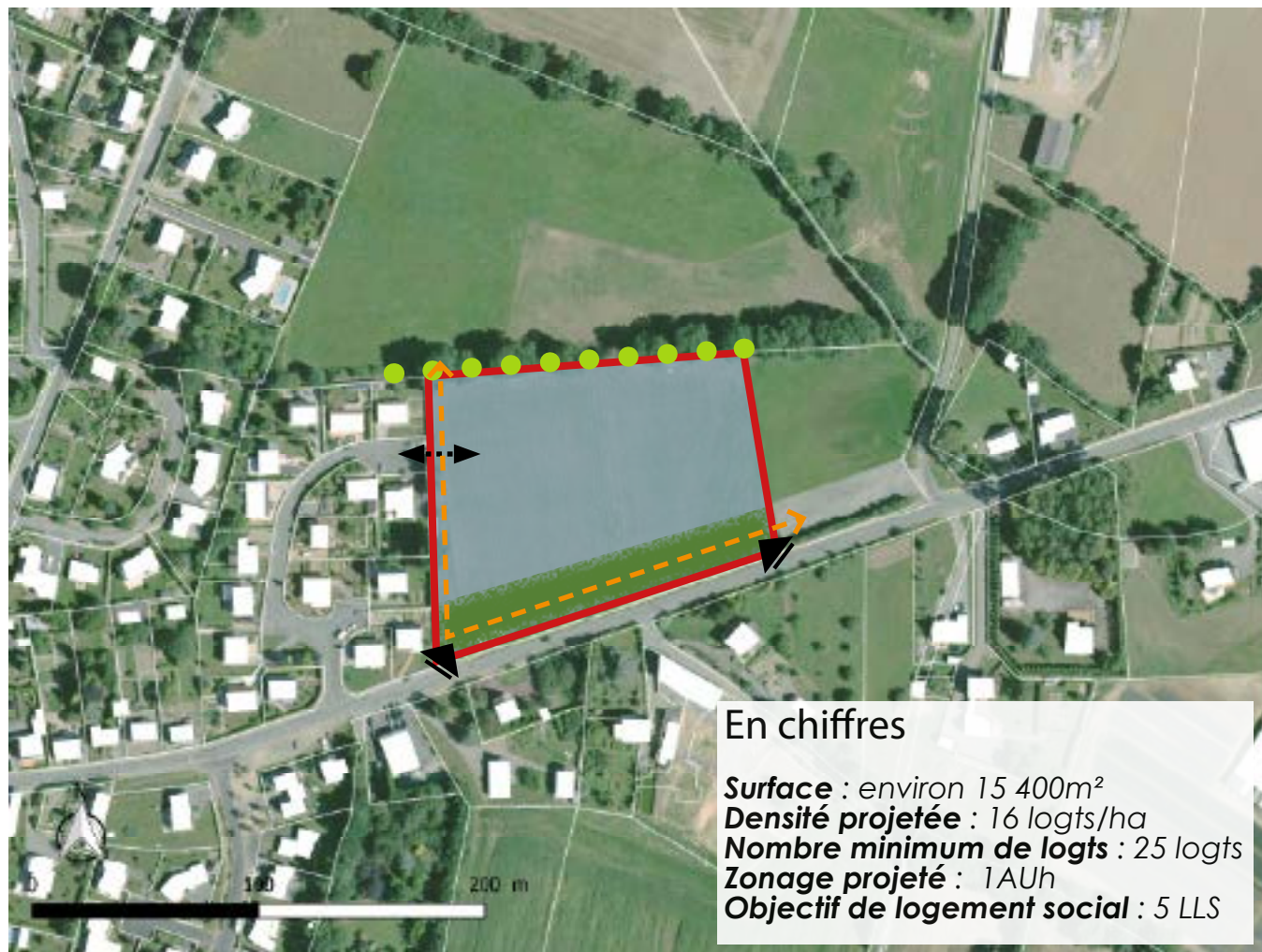
C D
Dénivelé positif : 0,55 m - Dénivelé négatif : -0,3 m
Pente maximale : 3 % - Plus forte pente : 2 %

En quelques mots... Une étude préopérationnelle a été menée en avril 2018 permettant la définition sur un secteur plus large d'une programmation urbaine phasée à 20 ans. Ce projet a permis de définir un parcrural reliant les deux bourgs du Loiron et du Ruillé. Le secteur du stade a été défini comme un prolongement habité « comme un hameau » des opérations déjà existantes sur sa partie ouest. Il a été phasé à court terme entre 5 et 10 ans.

Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périmètre d'OAP
- Zone d'habitat mixte individuel et groupé
- Haie à préserver
- Espace de mise à distance des futures constructions par rapport à la RD 252 -Traitement paysager
- Accès envisagé
- Connexion à créer avec le lotissement de la Monnerie.
- Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Intentions littérales

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'entamer la connexion entre les bourgs de Ruillé-le-Gravelais et Loiron. L'objet est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche, « comme un hameau ».
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg de Ruillé-le-Gravelais** et aux quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Intentions littérales

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de tailles variées** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **5 logements sur les 25** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé rue Principale de Ruillé-le-Gravelais doit être assuré depuis le futur secteur aménagé par des liaisons piétonnes. Il est situé à environ 250 mètres du secteur d'OAP.

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



OAP Economie

Localisation des sites de projet



- ① Secteur n°1 : La Bruère
- ② Secteur n°2 : Chantepie
- ③ Secteur n°3 : La Chotardière



Loiron-Ruillé.



1

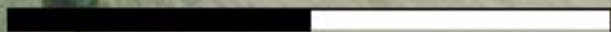
Secteur n°1 : La Bruère



La Bruère



0 100 200 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 28 300 m²

Localisation : Au sud du bourg de la commune de Loiron et de la zone économique comprenant notamment l'entreprise Futura Noz.

Occupation du sol : Parcelle agricole cultivée.

Desserte : Le site est bordé par la D 124 (rue d'Anjou) à l'est et par la rue de la Bruère au nord.

Paysage : Les vues depuis le site sont dégagées sur toute la partie nord et à l'est. La rue d'Anjou bordant le secteur sur sa limite est définie par un talus et plusieurs arbres diffus ne créant pas de coupure visuelle nette. Au nord le site s'ouvre sur un complexe industriel et sur un plan d'eau au nord-ouest. Le sud du site est entièrement bordé de haies bocagères de belle structure.

Tissu urbain : Le secteur est localisé au sud de la commune, en limite d'urbanisation. Il se rattache à un tissu urbain à dominante économique avec la présence de l'entreprise Futura Noz.



Contexte environnant et le site

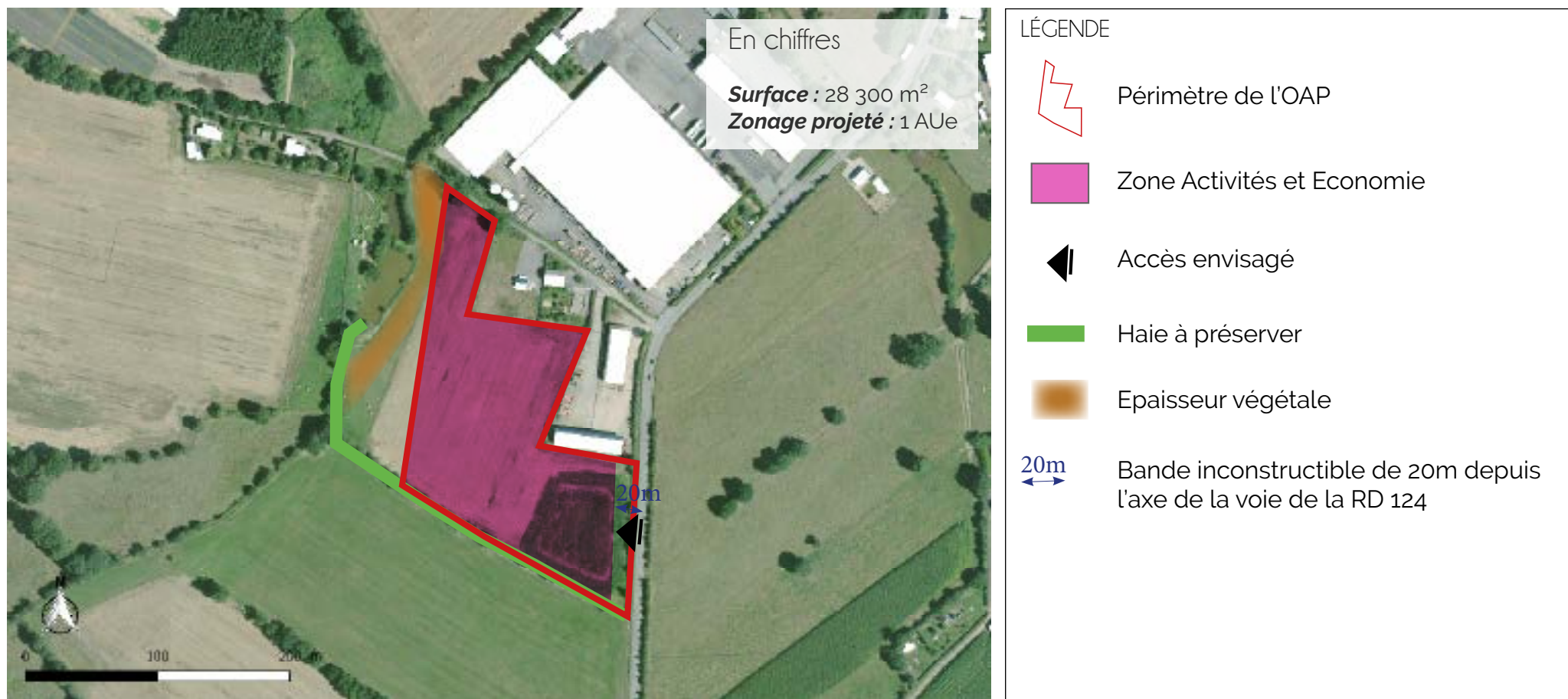


En quelques mots ... L'OAP de la Bruère se situe au sud du bourg de la commune de Loiron et au sud du complexe d'entreprise comprenant Futura Noz. Situé le long de la D 124 (rue d'Anjou) le site offre des potentiels de développement économique mais également un potentiel paysager important.

Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Implantation des constructions : Prévoir un recul des constructions vis-à-vis de l'étang par le biais d'une épaisseur végétale en cohérence avec la sensibilité humide du site (palette végétale de zone humide). Les constructions devront respecter une marge de recul de 20m par rapport à la RD 124.

Intégration paysagère : Traitement paysager de l'interface avec la ZA au nord (clôtures paysagères, haies bocagères).

Accessibilité : Mutualiser l'accès avec celui déjà existant sur la zone d'activité, au niveau de l'impasse L'écho de la Bruère.



Loiron-Ruillé.

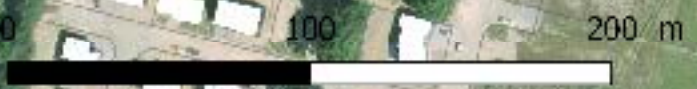


2

Secteur n°2 : Chantepie



Chantepie



Contexte environnant et le site

Superficie : 55 300 m²

Localisation : le secteur se situe à l'entrée de bourg nord de la commune à proximité immédiate d'une zone des trois Chênes et du centre commercial U express.

Occupation du sol : deux parcelles agricoles cultivées séparées l'une de l'autre par une voie de desserte.

Desserte : le site est desservi par la D115 qui se trouve à proximité immédiate, à l'est du site. Le secteur est scindé en deux par la rue de Chantepie. A noter la présence d'un carrefour giratoire à l'est du site sur la D115 permettant un accès sécurisé.

Paysage : le site est très ouvert, excepté sur les franges nord et sud où l'on remarque la présence de haies bocagères. La déclivité de la pente n'est pas significative.

Tissu urbain : le secteur se situe en limite d'urbanisation, il se rattache donc au sud à un tissu urbain résidentiel et à un tissu urbain économique à l'ouest et à l'est avec le Garage Duval Ollivier et le U Express.



Contexte environnant et le site



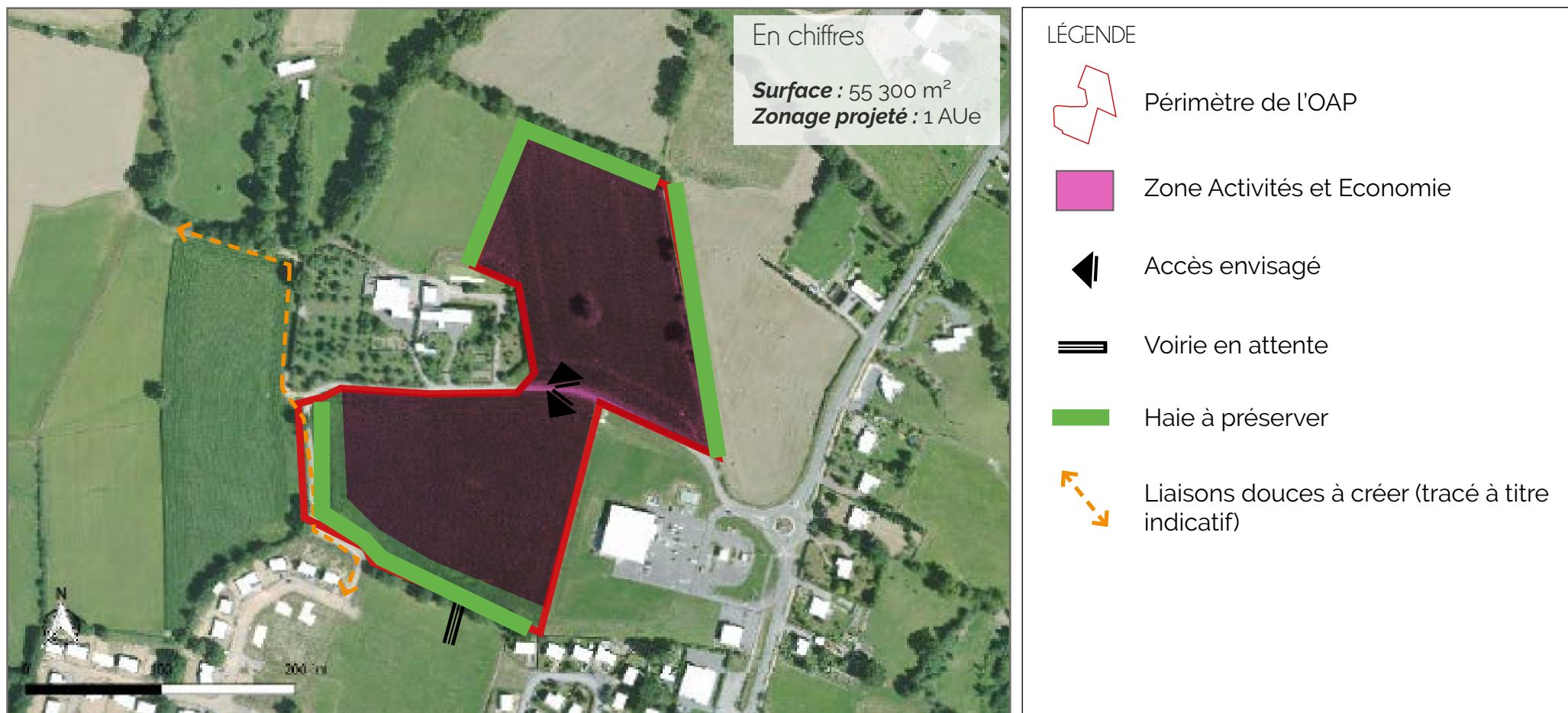
En quelques mots... Le secteur est situé en entrée de bourg nord de la commune. Très ouvert, il devra s'intégrer avec son environnement à savoir un tissu urbain résidentiel au sud et à dominante économique à l'ouest et à l'est.

Contexte environnant et le site

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Implantation des constructions : Mise à distance au sud par rapport au lotissement en cours de finalisation au sud.

Accessibilité: Optimiser la voie de desserte interne pour desservir la tranche sud et la tranche nord du secteur. Intégrer une réflexion sur les liaisons piétonnes à l'Ouest du site d'études (en lien avec le lotissement du Petit Bois).

Intégration paysagère : conserver l'écrin paysager fourni par les haies bocagères existantes et qui garantit l'intégration paysagère du site.



Loiron-Ruillé.



3

Secteur n°3 : La Chotardièrre



La Chotardière



0 50 100 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 20 200 m²

Localisation : le secteur est situé au sud-ouest du bourg.

Occupation du sol : prairies fauchées

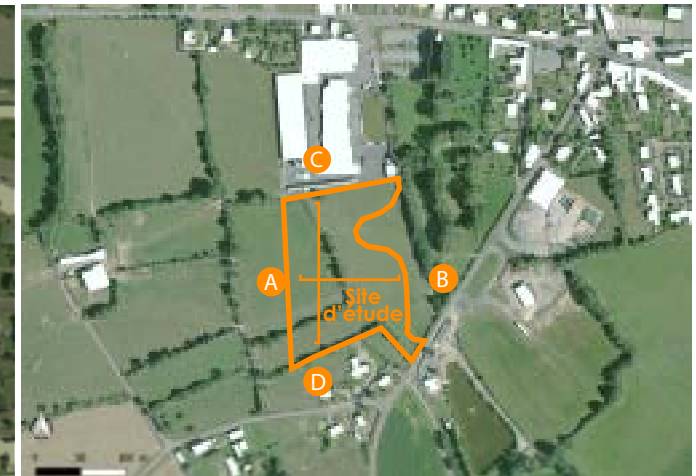
Desserte : le secteur est situé le long de la route de Montjean

Paysage : le site est séparé visuellement du centre-bourg par un petit espace boisé à l'est. Le site offre des co-visibilités importantes avec l'entreprise Poupin et s'ouvre sur le grand paysage vers le l'ouest et le sud. Le relief est faible et n'implique pas de mesures d'aménagement particulières.

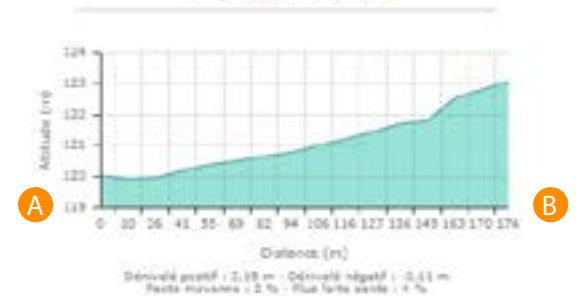
Tissu urbain : le secteur est situé au sud-ouest de la zone urbanisée. Il s'accroche à l'entreprise Poupin au nord et fait face à la ZA des Roches au sud.



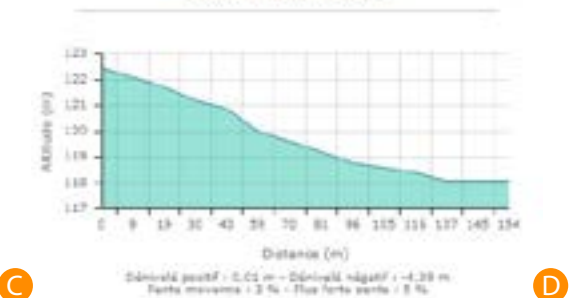
Contexte environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots ...

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Implantation des constructions : Prévoir un recul des constructions vis à vis de la zone humide et des bâtiments de l'entreprise Poupin.

Intégration paysagère: Préserver le linéaire de haie existant et le compléter pour limiter les co-visibilités avec les maisons d'habitations individuelles du secteur. Traitement adapté de la zone humide par le biais d'une épaisseur végétale en cohérence avec la sensibilité humide du site (palette végétale de zone humide).

Accessibilité : Prévoir un accès depuis la route de Montjean



OAP Loisirs

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : La Guertière



Loiron-Ruillé.



1

Secteur n°1 : La Guertière



La Guertière



0 50 100 150 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 50 700 m²

Localisation : le secteur se situe entre les bourgs de Ruillé-le-Gravelais et Loiron, du côté de Loiron. Il est enséré entre les stades de foot de Loiron et la ferme de la Guetière.

Occupation du sol : prairies fauchées

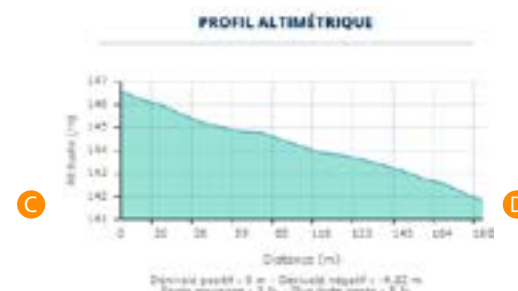
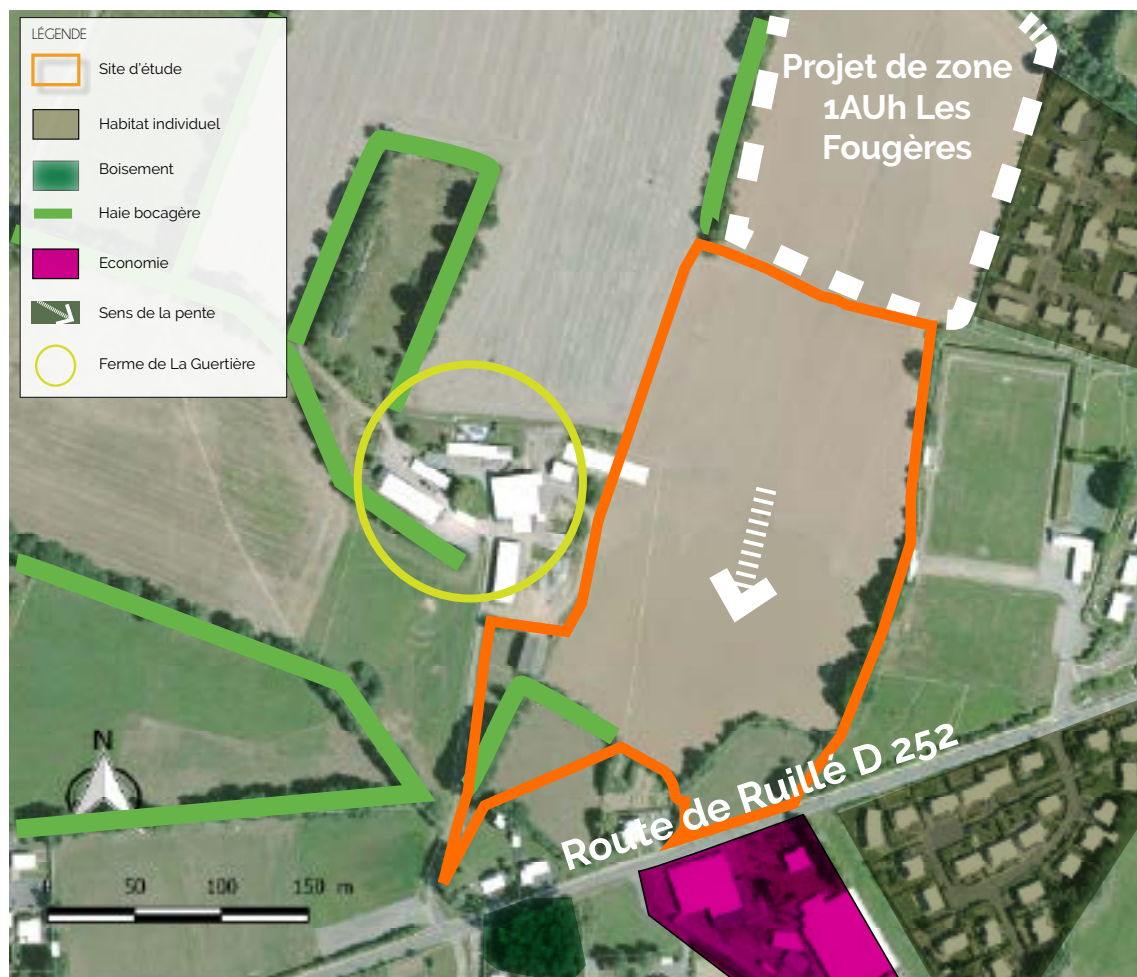
Desserte : le site est desservi par la D 252 qui connecte les deux bourgs.

Paysage : le site est masqué depuis la D 252 par une haie, qui garantit son intégration paysagère.

Tissu urbain : le secteur présente un cadre relativement ouvert. Les parcelles alentours sont grandes. Bordé à l'ouest par la ferme et à l'est par des terrains de foot, le site dispose d'une ambiance loisirs/détente/balade.

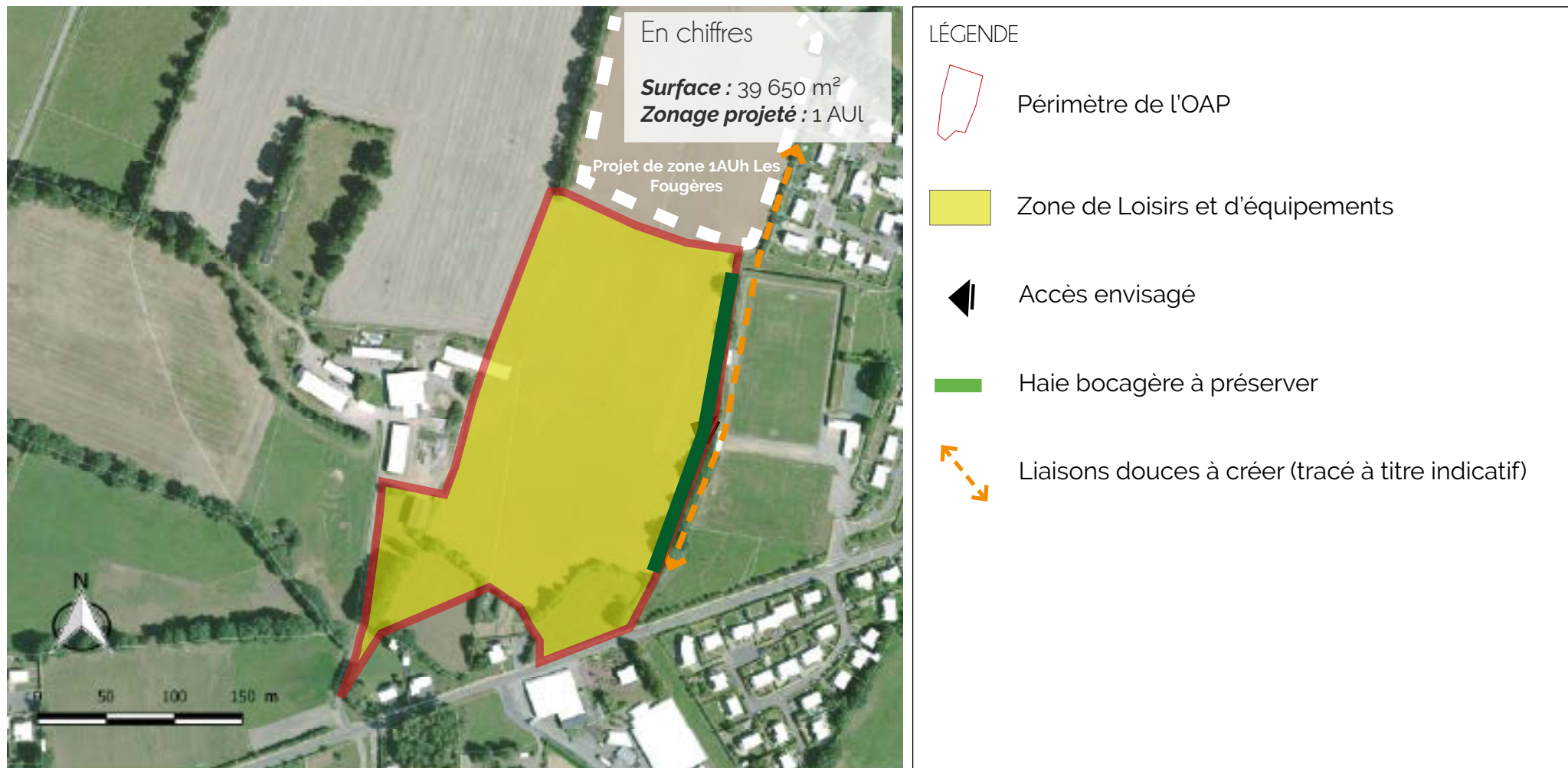


Contexte environnant et le site



En quelques mots... Le secteur est situé à l'Ouest du centre bourg de Loiron-Ruillé, en séré entre la zone de loisirs des stades de Loiron et la ferme de La Guetière. L'objectif est de poursuivre l'aménagement d'un espace dédié aux espaces publics et aux équipements d'intérêt collectif. Un projet d'accueil de camping-cars est prévu sur le site de La Guetière. Le SDIS pourrait être susceptible de s'installer dans la partie sud du périmètre.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Intégration paysagère : Conserver les linéaires bocagers existants, les aménagements réalisés devront veiller à respecter le caractère rural du secteur.

Accessibilité : Les accès pourront être prévus depuis le secteur 1AUH Les Fougères situé au Nord ou depuis l'Est du site, en continuité de l'accès aux terrains de foot.



Montjean.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



1 Secteur n°1 : L'Oudon

2 Secteur n°2 : La Boucharrière



Montjean.



1

Secteur n°1 : L'Oudon



L'Oudon



25 50 75 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 27 500 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 39 logements

Localisation : sud du centre bourg, au sud de la mairie de l'autre côté de l'Oudon

Occupation du sol : parcelles cultivées

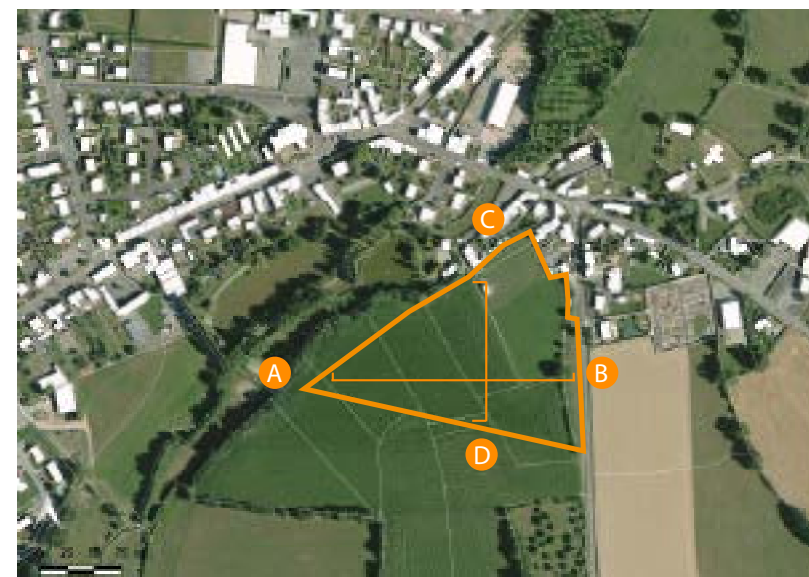
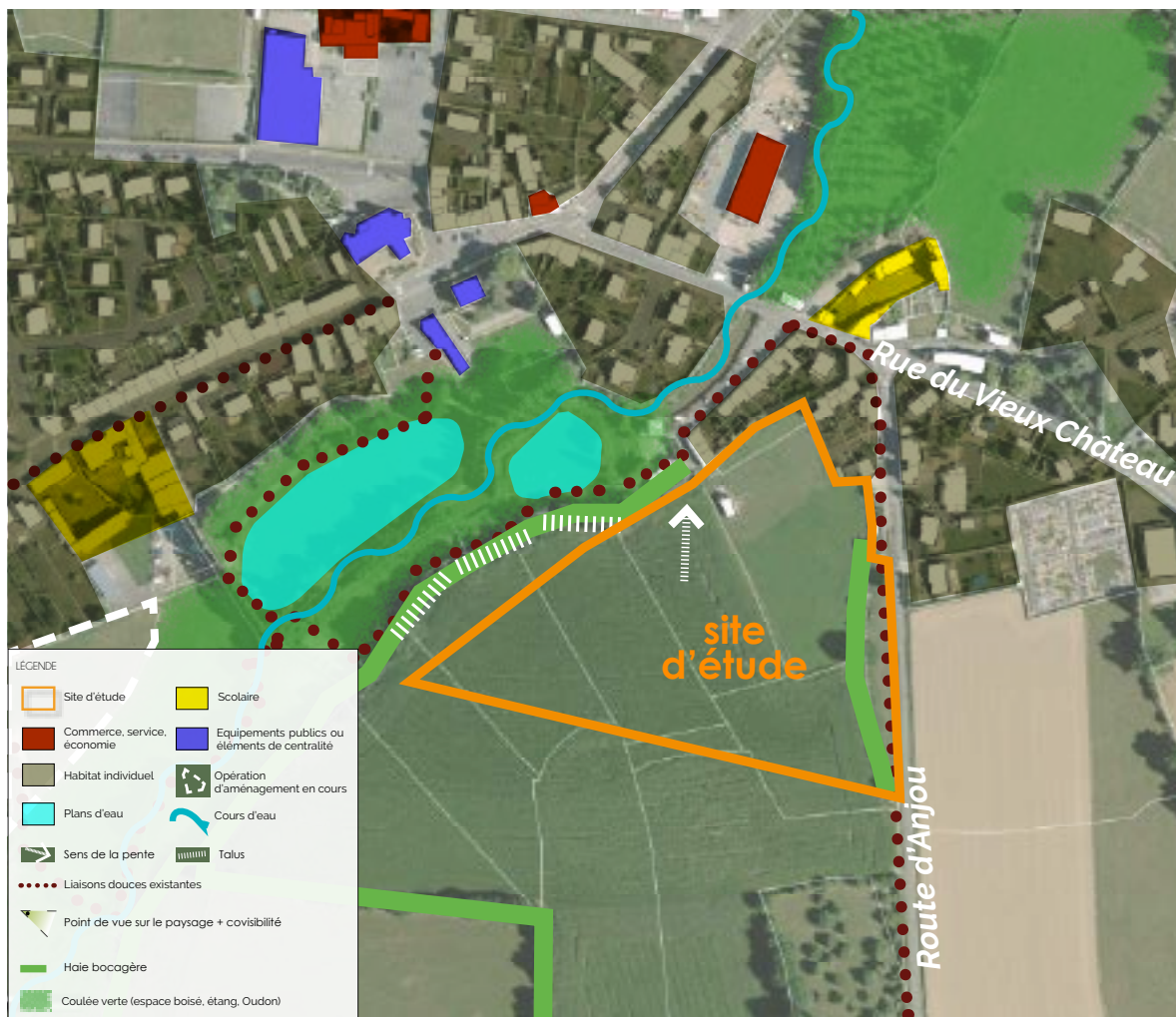
Desserte : le site est desservi par la rue d'Anjou permettant de se rendre à Cossé-le-Vivien.

Paysage : un environnement paysager d'exception pour ce secteur localisé dans le centre bourg sur l'autre rive du parc paysager central. Le secteur constitué de parcelles cultivées est ouvert au sud sur le paysage agricole et donne au nord sur le clocher de l'église.

Tissu urbain : le site jouxte un noyau ancien du bourg constitué de maisons ouvrières typiques et de petits pavillons. Il est encore préservé d'un développement de constructions au coup par coup.



Contexte environnant et le site



En quelques mots... Ce site fait partie des secteurs les plus privilégiés de la commune de Montjean pour le développement de l'habitat. Bénéficiant de la proximité de l'ensemble des services et commerces que propose la commune, le périmètre d'étude est pourvu d'un cadre paysager exceptionnel, en lien avec le passage du cours d'eau L'Oudon, doublé d'espaces publics qualitatifs avec les aménagements réalisés derrière la mairie. Les liaisons piétonnes, qu'il s'agisse de déplacements pour se rendre dans le bourg ou de loisirs sont très présentes sur site.

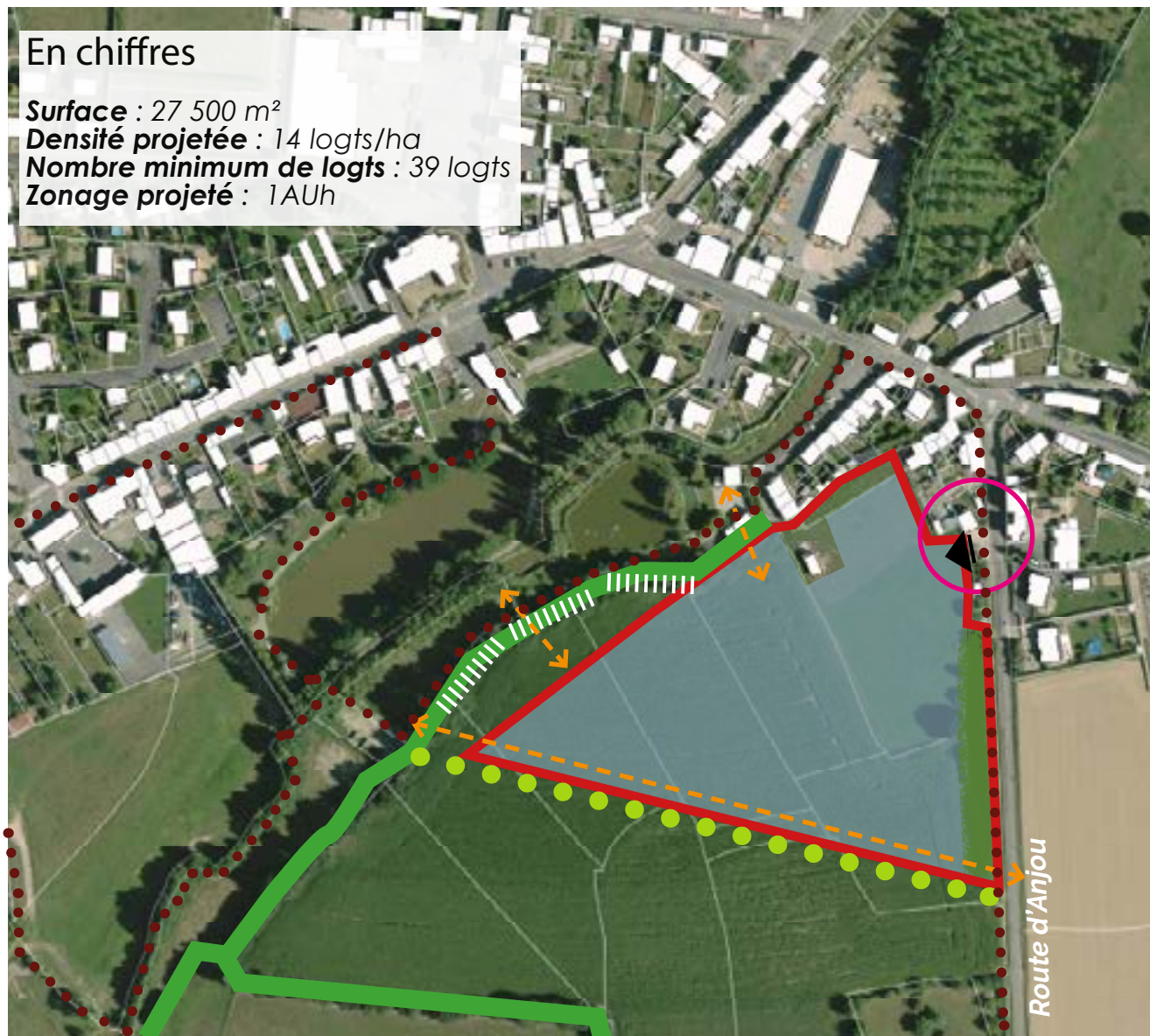
Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation

En chiffres

Surface : 27 500 m²
Densité projetée : 14 logts/ha
Nombre minimum de logts : 39 logts
Zonage projeté : 1AUh



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et/ou groupé.
- Maintien du talus pour traiter l'interface avec la coulée verte et les éléments hydrographiques (plans d'eau, cours d'eau)
- Traitement paysager afin d'intégrer les constructions dans le contexte environnant
- Haie bocagère à préserver
- Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage agricole.
- Liaisons douces existantes
- Accès envisagé
- Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
- Place à envisager en entrée de quartier avec parking mutualisé pour les différents services situés à proximité.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leurs orientations. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ La commune de Montjean n'est pas assujettie à un objectif de production de logement social. Néanmoins, il est possible d'en réaliser si souhaité.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé place de la mairie depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.
- En traversant la petite vallée de l'Oudon, l'arrêt de car se situe à 150m du territoire d'études.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion l'ensemble du réseau de liaisons douces présent aux alentours du site, autour du parc paysager central et appuyé sur les boisements le long du cours d'eau.
- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) et favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle..



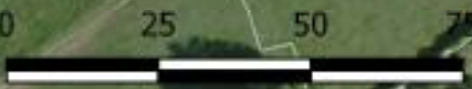
Montjean.



2 Secteur n°2 : La Boucharrière



La Boucharrière



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 8 500 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 8 logements

Localisation : entrée de bourg ouest

Occupation du sol : parcelles cultivées

Desserte : le site est desservi par la D 32 en direction de Laval/St-Berthevin.

Paysage : une haie bocagère de belle structure longe le secteur sur la limite ouest et en partie au nord. La partie Nord Est est dégagée et ouvre des perspectives sur le grand paysage agricole.

Tissu urbain : l'environnement urbain est principalement constitué de zone pavillonnaire sous forme de lotissement ou de constructions au coup par coup.

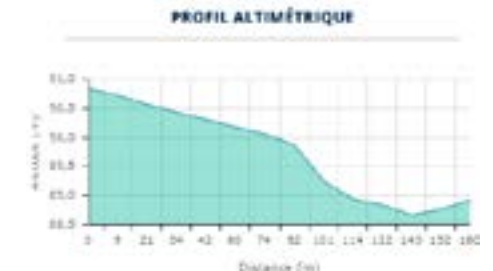
Cette parcelle se situe en entrée de bourg de Montjean, le long de la RD 32 qui constitue une longue ligne droite entre Saint-Poix et Montjean.



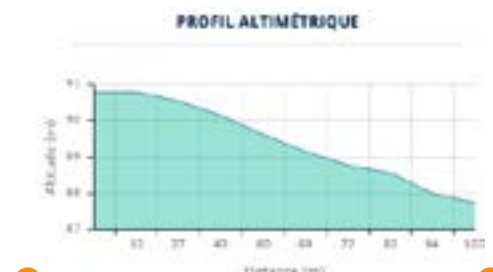
Contexte environnant et le site



En quelques mots... Ce secteur situé en entrée de bourg depuis la rue de Bretagne correspond à la limite de l'urbanisation du centre en accroche avec le tissu pavillonnaire existant.



A Dénivelé positif : 0,18 m - Dénivelé négatif : -0,17 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 2 %



C Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -2,08 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 11 %

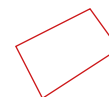
Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie bocagère à conserver



Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage agricole.



Envisager une approche commune pour les 2 entrées de lot vis-à-vis de la rue du Douanier Rousseau.



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes, notamment avec La Petite Boucharrière et l'ensemble créé par la rue du Douanier Rousseau, rue Gauguin et Rue Robert Tatin.
- ◆ Situé en entrée de ville, ce secteur devra assurer un linéaire cohérent avec les secteurs d'habitat adjacents.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de tailles variées** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ La commune n'est pas assujétie à un objectif de production de logement social. Néanmoins il est possible d'en réaliser si souhaité.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée)

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé dans le bourg depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Nord et à l'Ouest du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au Nord et à l'Ouest du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion l'ensemble du réseau de liaisons douces qui existe sur la commune.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Les liaisons douces pourront s'appuyer sur les linéaires bocagers existants.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) et favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.



OAP Loisirs

Localisation des sites de projet



1 Secteur n°1 : La Porte



1

Secteur n°1 : La Porte



La Porte



Contexte environnant et le site

Superficie : 17 830 m²

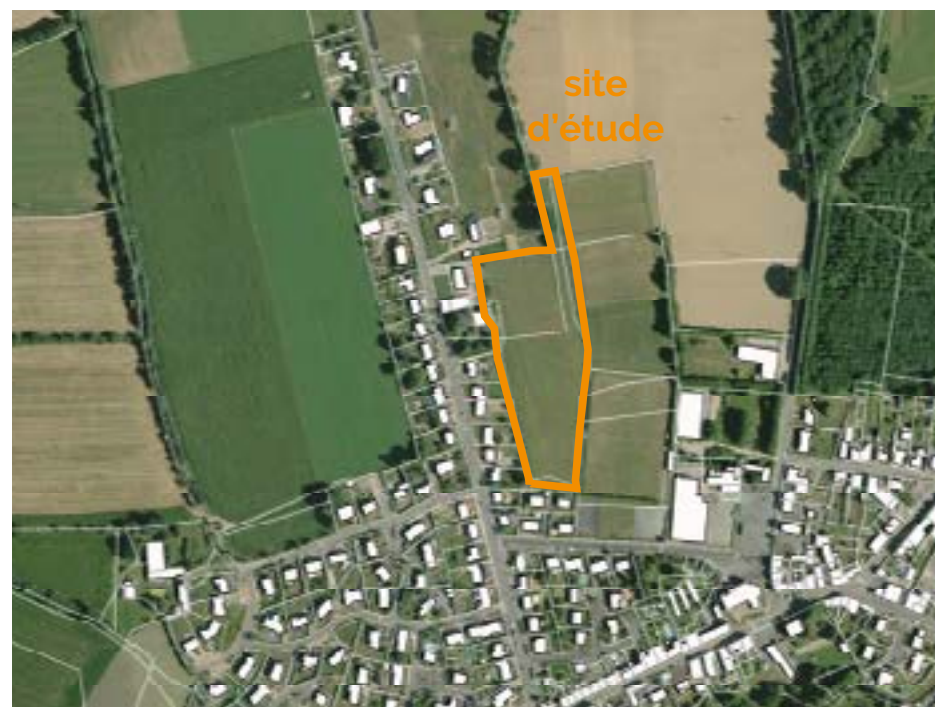
Localisation : le secteur se situe au nord du centre-bourg, à proximité immédiate de la zone d'équipements sportifs existants qui compte des terrains de foot et des terrains de tennis.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 120 qui permet de récupérer La Gravelle et l'A81

Paysage : le site présente une topographie orientée Nord Sud en direction de la vallée de l'Oudon. Il s'agit de la dernière enclave non mobilisée sur ce secteur du bourg. A l'heure actuelle, des moutons y pâturent.

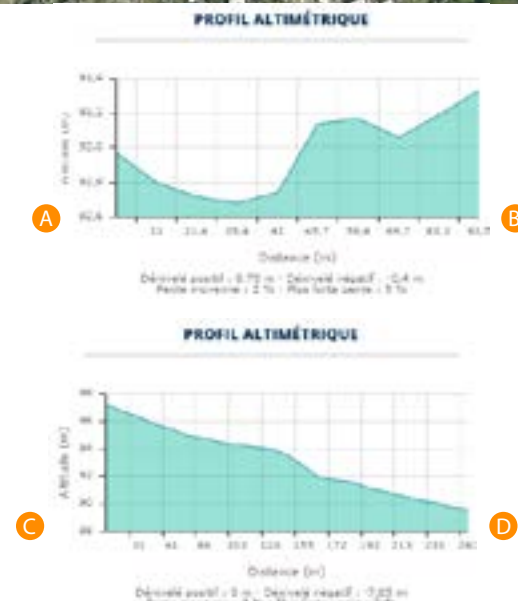
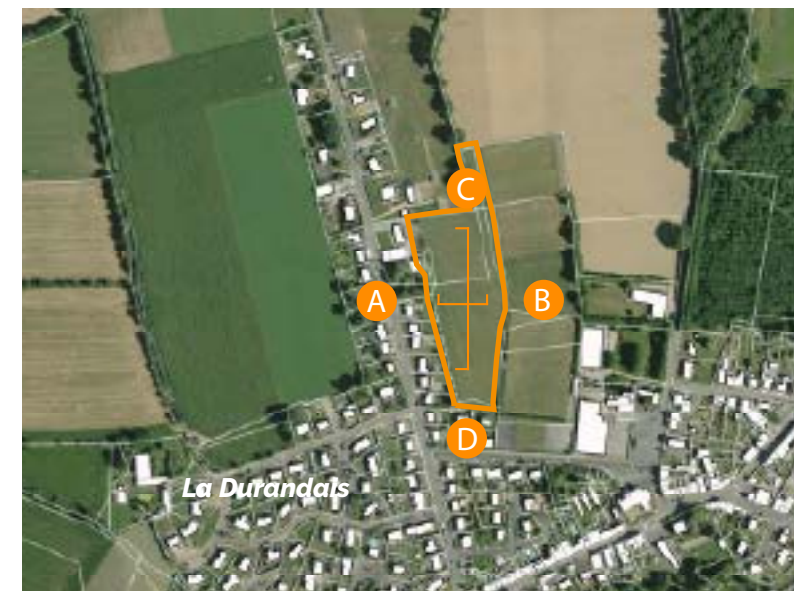
Tissu urbain : le secteur se situe en entrée de bourg nord, à la limite de la zone urbanisée de la commune. Il s'insère dans le prolongement d'une zone de loisirs existante. On trouve également à proximité la salle de tennis de table ainsi que les entreprises Guerot (artisans plaquistes).



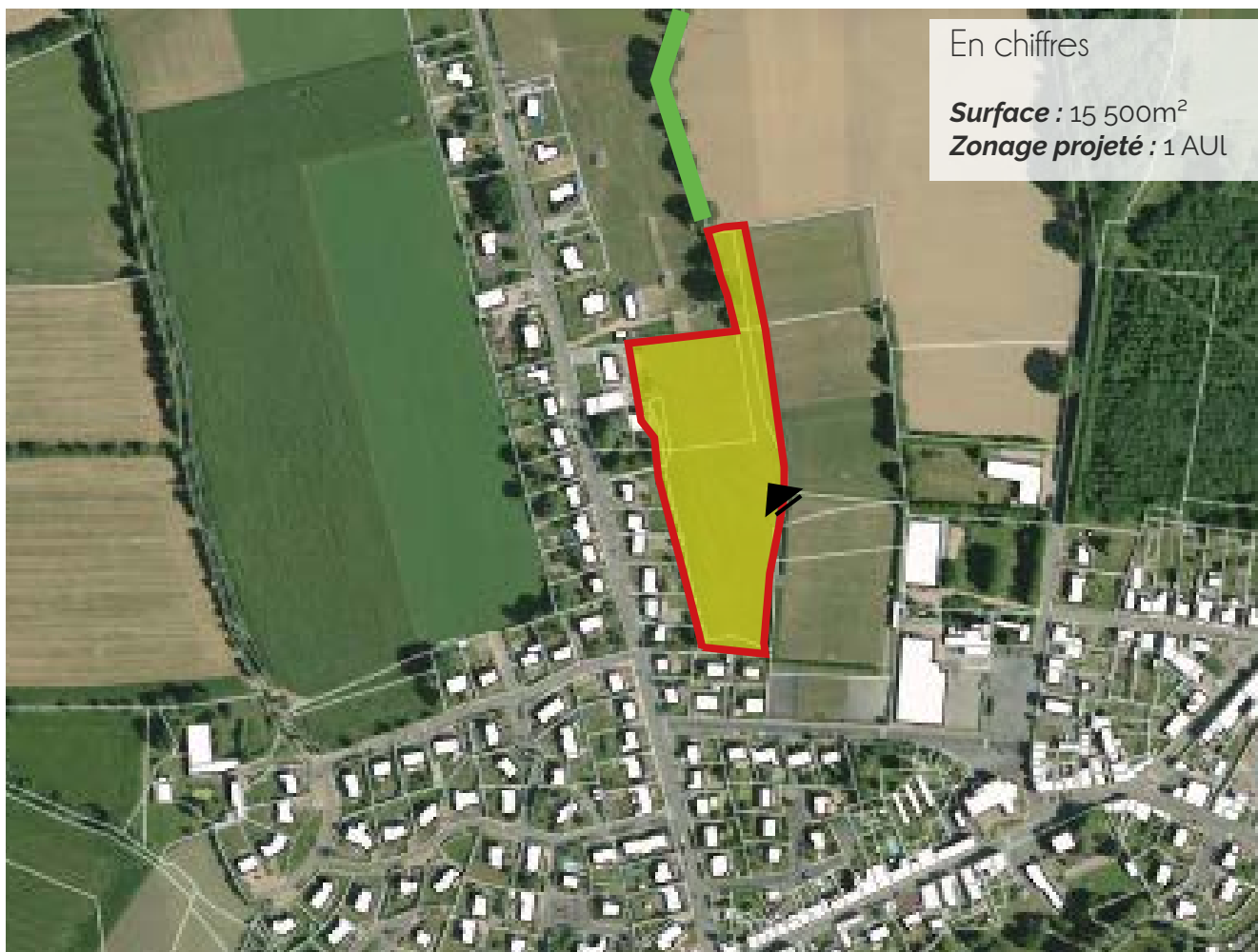
Contexte environnant et le site







En quelques mots... Le secteur se situe au nord du centre-bourg à proximité immédiate des secteurs d'habitat et d'équipements publics existants. Afin de conforter l'offre en équipements sportifs pour les jeunes, la zone d'équipements de loisirs va être étendue.



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone de Loisirs
-  Accès envisagé
-  Haie bocagère à préserver

Orientations littérales...

Intégration paysagère: Le secteur destiné à accueillir la nouvelle zone de loisirs doit faire le lien entre les différents terrains de sport à l'est et les habitations à l'ouest tout en permettant le développement des activités de loisirs déjà existantes.



Olivet.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : La Chaussée

② Secteur n°2 : Chemin du Pas



Olivet.



1

Secteur n°1 : La Chaussée



La Chaussée



0 25 50 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 1 400 om²

Potentiel d'accueil de logements : environ 2 logements

Localisation : entrée de bourg nord

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 115 permettant de se rendre à St-Ouen-des-Toits. Une liaison douce a récemment été aménagée permettant de rejoindre le bourg par un cheminement dédié,

Paysage : le site est ceinturé au nord est par un espace boisé dense marquant la limite naturelle de la fin d'urbanisation du bourg. Il s'ouvre plus largement sur le sud vers des espaces agricoles. Une zone d'hydromorphie 5 a été repérée à l'est de ce site.

Tissu urbain : entrée au nord du bourg le secteur marque la fin de l'urbanisation le long de la RD 115 constitué principalement de constructions linéaires au coup par coup.



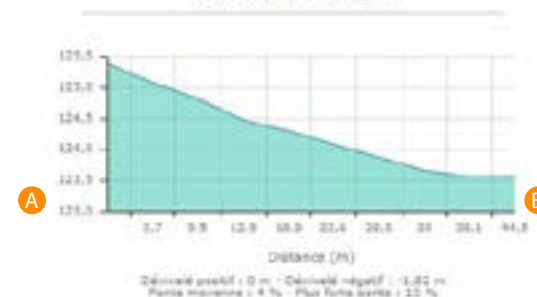
Contexte environnant et le site



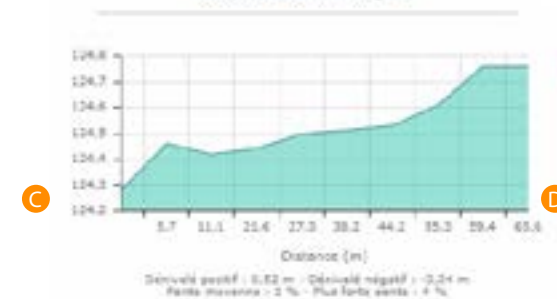
En quelques mots : Secteur localisé à l'entrée Nord du bourg, visible depuis la RD 115; route de Saint-Ouen-des-Toits. Limite d'urbanisation, il répond à l'extension de la zone urbaine du bourg.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 1 400 m²

Densité projetée : 12 logts/ha

Nombre minimum de logements : 2 logts

Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver



Traitement paysager et notamment filtre visuel végétal afin d'intégrer les constructions par rapport à la RD115 à l'ouest et la zone humide à l'est.



Liaisons douces existantes



Accès envisagé



Accès spécial envisagé pour sécuriser la circulation du propriétaire au nord du secteur de projet



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accès à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée)

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de car depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Sud Est du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud est du périmètre
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



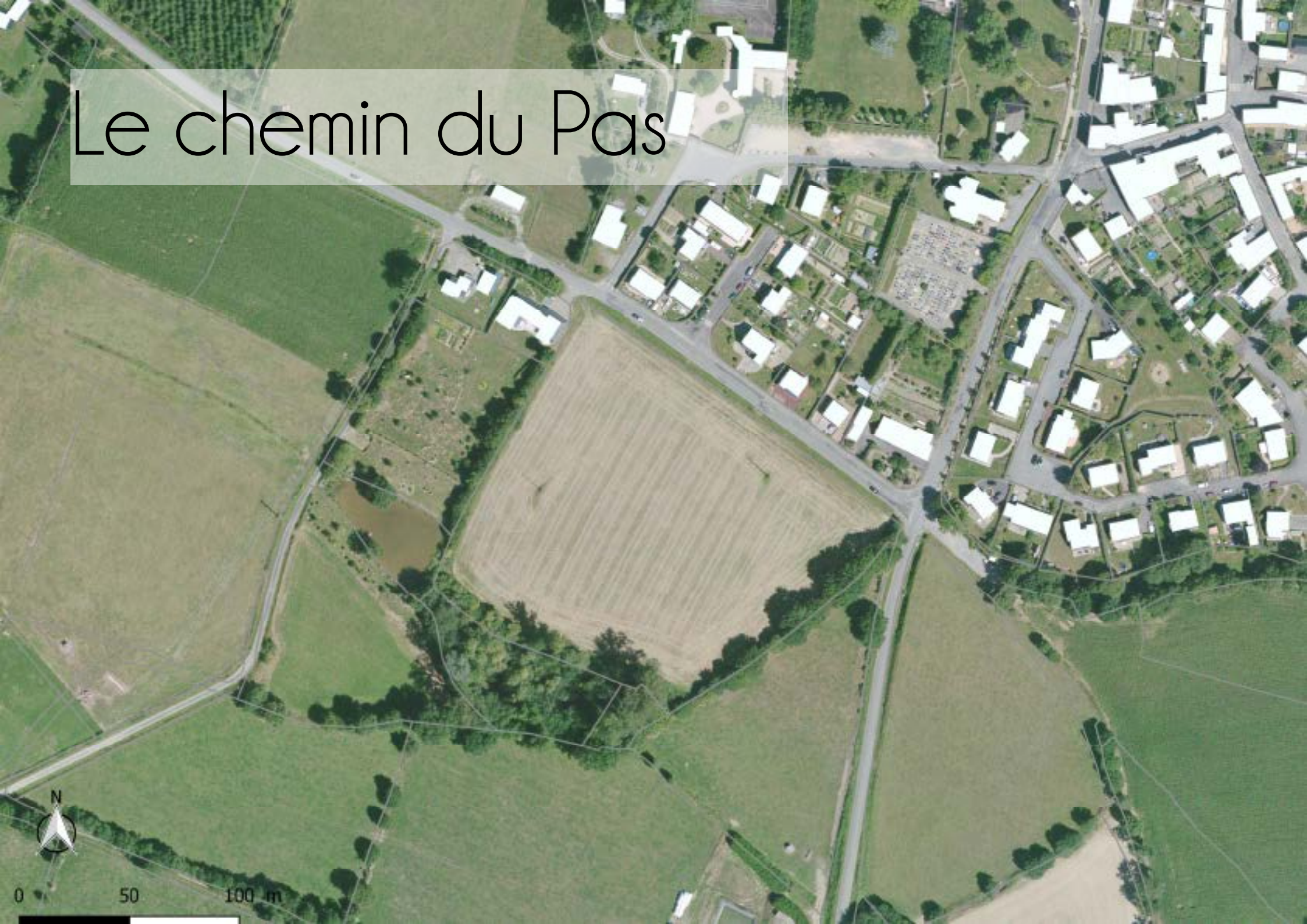
Olivet.



2 Secteur n°2 : Le chemin du Pas



Le chemin du Pas



0 50 100 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 700 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 7 logements

Localisation : sud-ouest du centre-bourg, le secteur se situe à proximité immédiate du carrefour entre la D 576 et la D 115.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 576 permettant de se rendre à Port-Brillet notamment.

Paysage : le paysage est dégagé et offre de belles vues vers le sud. Les limites est et ouest du secteur sont marquées par des haies bocagères de belle structure.

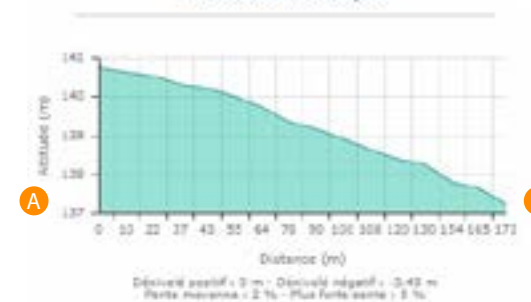
Tissu urbain : entrée ouest du bourg en extension d'une urbanisation constituée au coup par coup. Le site est localisé face à la partie ouest du centre-bourg.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots : Ce secteur est situé en entrée de bourg Ouest, route de Port Brillet et permet la poursuite de l'urbanisation en frange le long de la route de Port Brillet.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 5 700 m²

Densité projetée : 12 logts/ha

Nombre minimum de logements : 7 logts

Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver



Accès envisagé



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.
- ◆ Intégrer une mise à distance des constructions vis-à-vis de la ligne électrique qui traverse le site.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée)

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysager, préserver les vues lointaines au Sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux**, « **de rencontre** », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



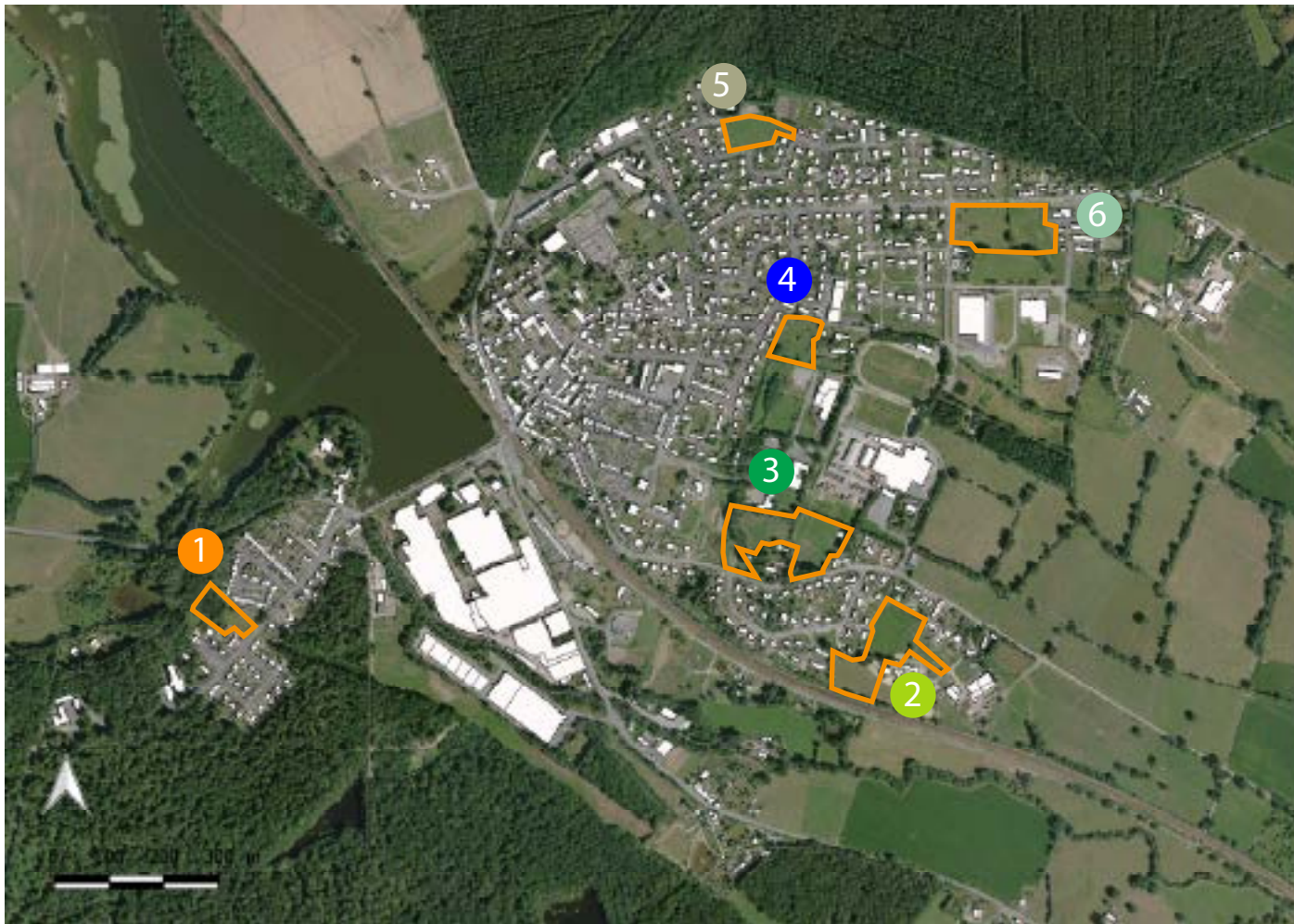
Port-Brillet.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



- 1 Secteur n°1 : La Charpenterie
- 2 Secteur n°2 : La Monnerie
- 3 Secteur n°3 : Le Petit Brindelais
- 4 Secteur n°4 : La Madeleine
- 5 Secteur n°5 : Le Douet
- 6 Secteur n°6 : La Pointe du Bois



Port-Brillet.

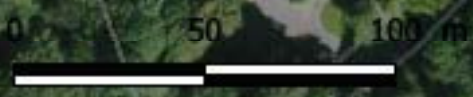


1

Secteur n°1 : La Charpenterie



La Charpenterie



Contexte environnant et le site

Superficie : 5 200m²

Potentiel d'accueil de logements : 8 logements

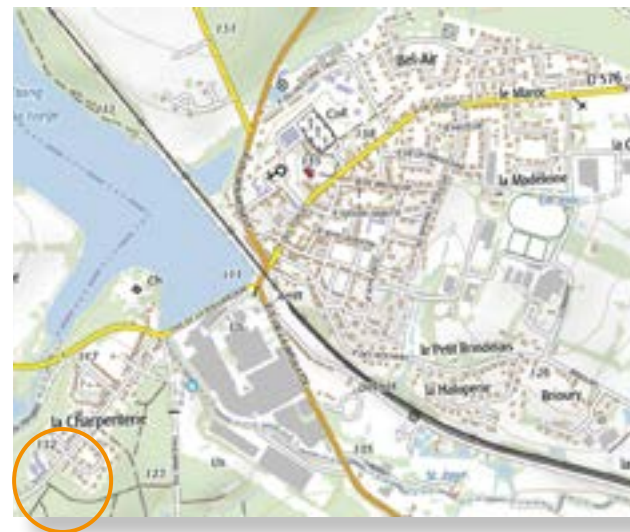
Localisation : sud Ouest de l'étang du Moulin Neuf, sud ouest du bourg

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la rue de La Charpenterie qui permet de rejoindre la D 576 menant à St-Pierre-La-Cour ou à la D 137 qui permet de récupérer l'autoroute A 81.

Paysage : secteur à la topographie peu marqué et encadré nord par le bois de Penard. Un calvaire est situé le long de la rue de la Charpenterie en limite du site.

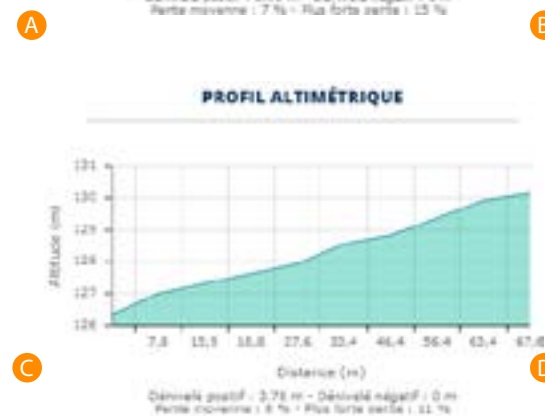
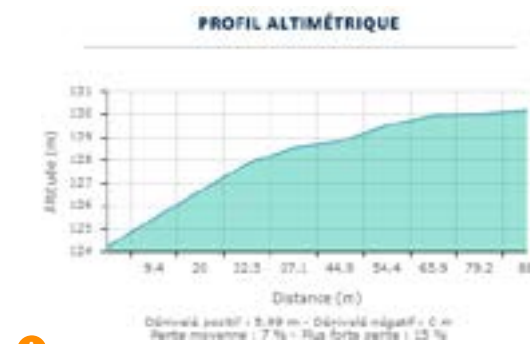
Tissu urbain : secteur compris entre deux opérations d'ensemble de logements dense quelques peu vieillissantes.



Contexte environnant et le site



En quelques mots... Proximité de la maison de retraite et d'opérations relativement denses, ce secteur pourrait accueillir une opération d'habitat pour personnes âgées. Le site est niché au creux du bois de Panard et offre un décor boisé au nord ouest.



Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 5 200m²

Densité projetée : 16 logts/ha

Nombre minimum de logements : 8 logts

Nombre de logements sociaux : 2 logts

Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Boisement à préserver



Accès envisagé



Liaisons douces à conforter



Calvaire à valoriser par un aménagement spécifique.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle aux parties agglomérées du bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **2 logements sur les 8** devront répondre d'un programme de logement social.

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès aux transports en communs (train et car scolaires) depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Port-Brillet.



2

Secteur n°2 : La Monnerie



La Monnerie



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 14 700 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 24 logements

Localisation : est du centre bourg, à proximité immédiate de la voie ferrée

Occupation du sol : prairies fauchées

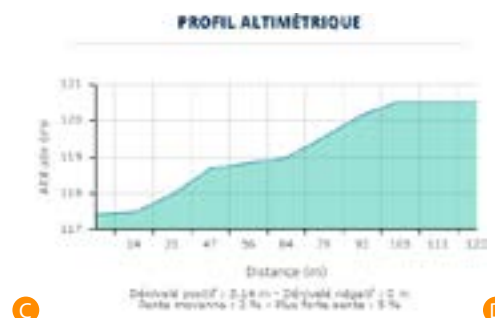
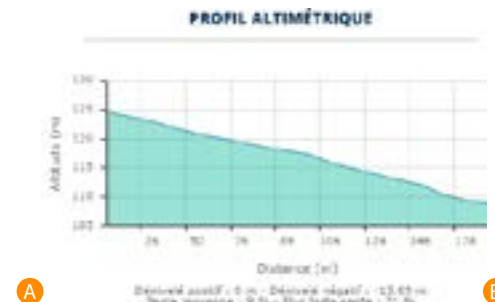
Desserte : le site est desservi par des routes communales permettant de rejoindre le centre bourg, la D 576, la D 137 et la D 279.

Paysage : le site est traversé par une haie bocagère d'est en ouest permettant de délimiter deux secteurs distincts. La voie ferrée en contrebas (talus planté) n'est pas visible depuis le site (et inversement).

Tissu urbain : site préservé et clos par une opération d'habitat au nord et la voie ferrée au sud. A l'est une exploitation agricole et quelques bâtis anciens ruraux viennent cadrer le terrain.



Contexte environnant et le site



En quelques mots... Ce secteur est situé au sud est du centre ville et borde la voie ferrée. Localisé entre une opération d'habitat et une exploitation agricole.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 14 700m²

Densité projetée : 16 logts/ha

Nombre minimum de logements : 24 logts

Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE



Secteur OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver (aménagement de voirie possible)



Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage agricole.



Accès envisagé (certains accès ne permettent qu'un sens unique)



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Talus planté à maintenir et à valoriser

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **5 logements sur les 24** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus et à la gare depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



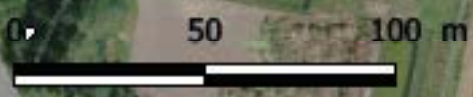
Port-Brillet.



3 Secteur n°3 : Le Petit Brindelais



Le Petit Brindelais



Contexte environnant et le site

Superficie : 18 100m²

Potentiel d'accueil de logements : 29 logements

Localisation : Est du centre bourg, à proximité immédiate de la voie ferrée.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la rue des Rochers et la rue des Tricoteurs qui permettent de rejoindre le centre bourg.

Paysage : secteur à la topographie fortement marquée et préservé des vues par de hautes haies bocagères. Réelle enclave verte il est peut perceptible depuis les espaces publics.

Tissu urbain : secteur enclavé entre une zone d'activité au nord et des opérations d'habitat au sud de la rue des Rochers.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

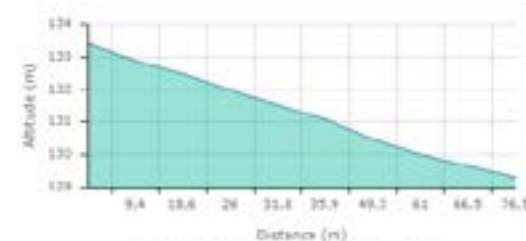


A

B

Dénivelé positif : 12,75 m - Dénivelé négatif : -0,44 m
Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 57 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C

D

Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -16,17 m
Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 12 %

En quelques mots : Il s'agit d'un secteur naturel enclavé à la topographie complexe et bien marquée.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres
Surface : environ 18 100m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logements : 29 logts
Zonage projeté : 1AUh
Logements sociaux : 6 LLS

LÉGENDE

- Périimètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et groupé
- Haie à préserver
- Principe de traversée de part et d'autres
- Accès envisagés
- Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
- Sécuriser l'accès par l'aménagement du carrefour entre la rue du Rocher et la rue de l'Orrière
- Proposition de tracé de voirie (à titre indicatif) pour une desserte de l'entreprise

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées** seront ainsi étudiés et évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **6 logements sur les 29** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus et à la gare depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



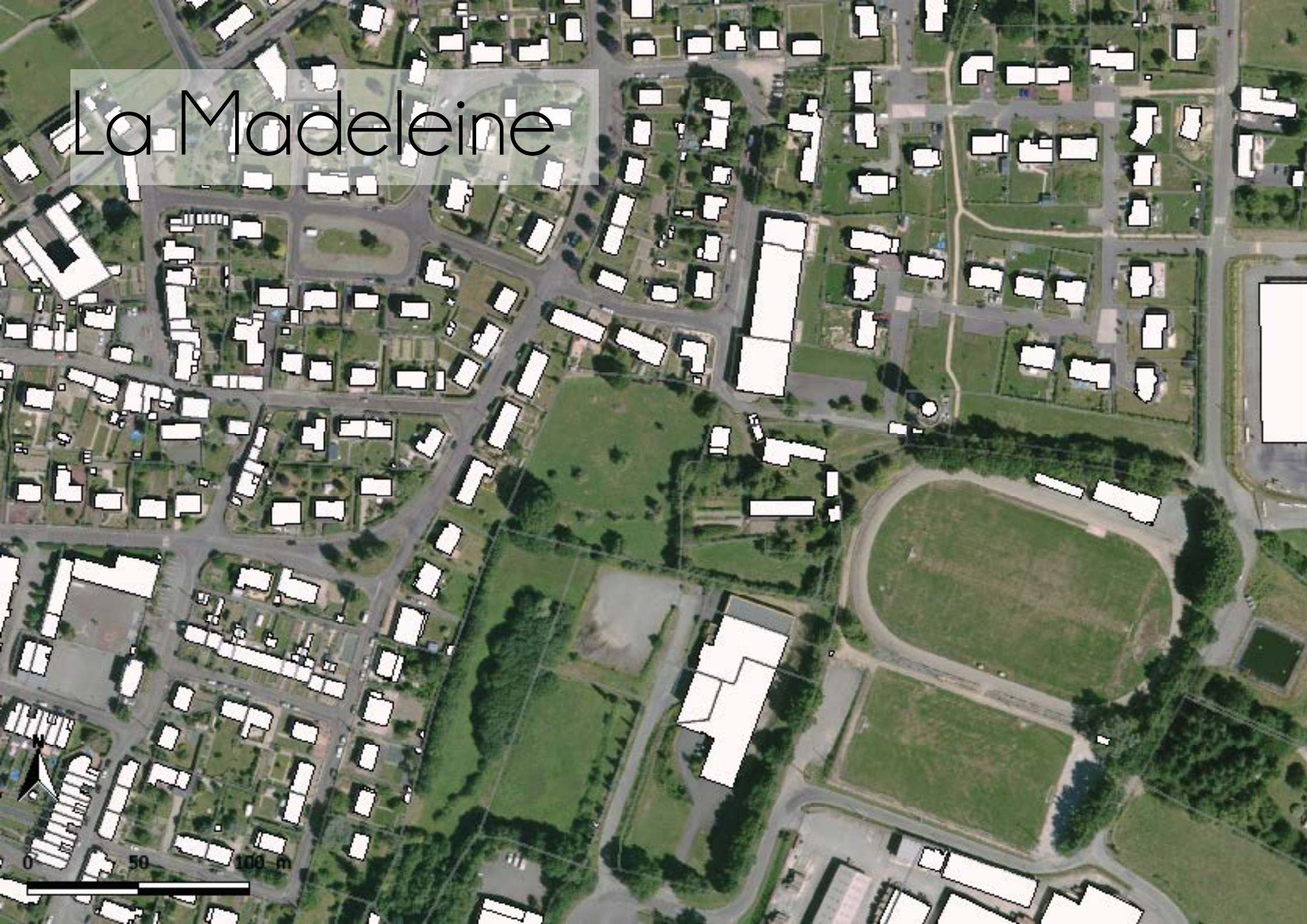
Port-Brillet.



4 Secteur n°4 : La Madeleine



La Madeleine



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 900 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 10 logements

Localisation : est du centre bourg

Occupation du sol : prairies fauchées

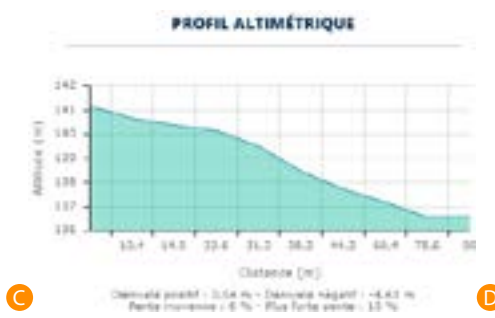
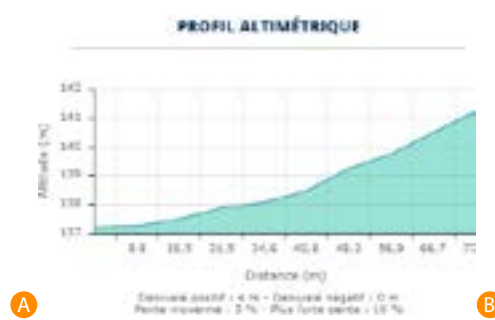
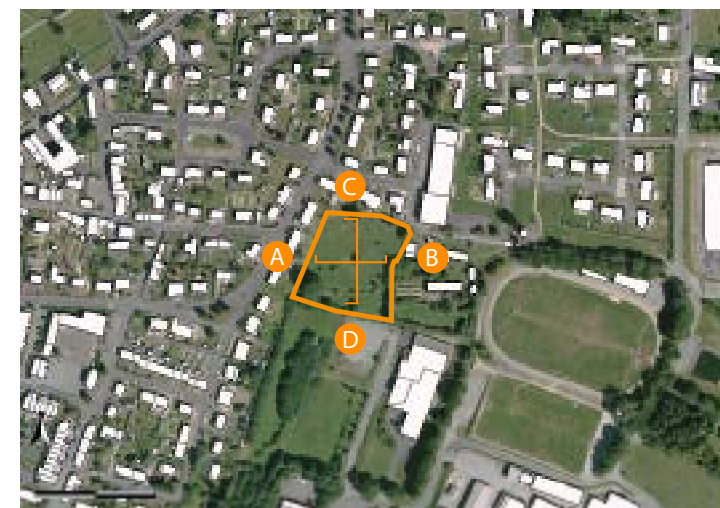
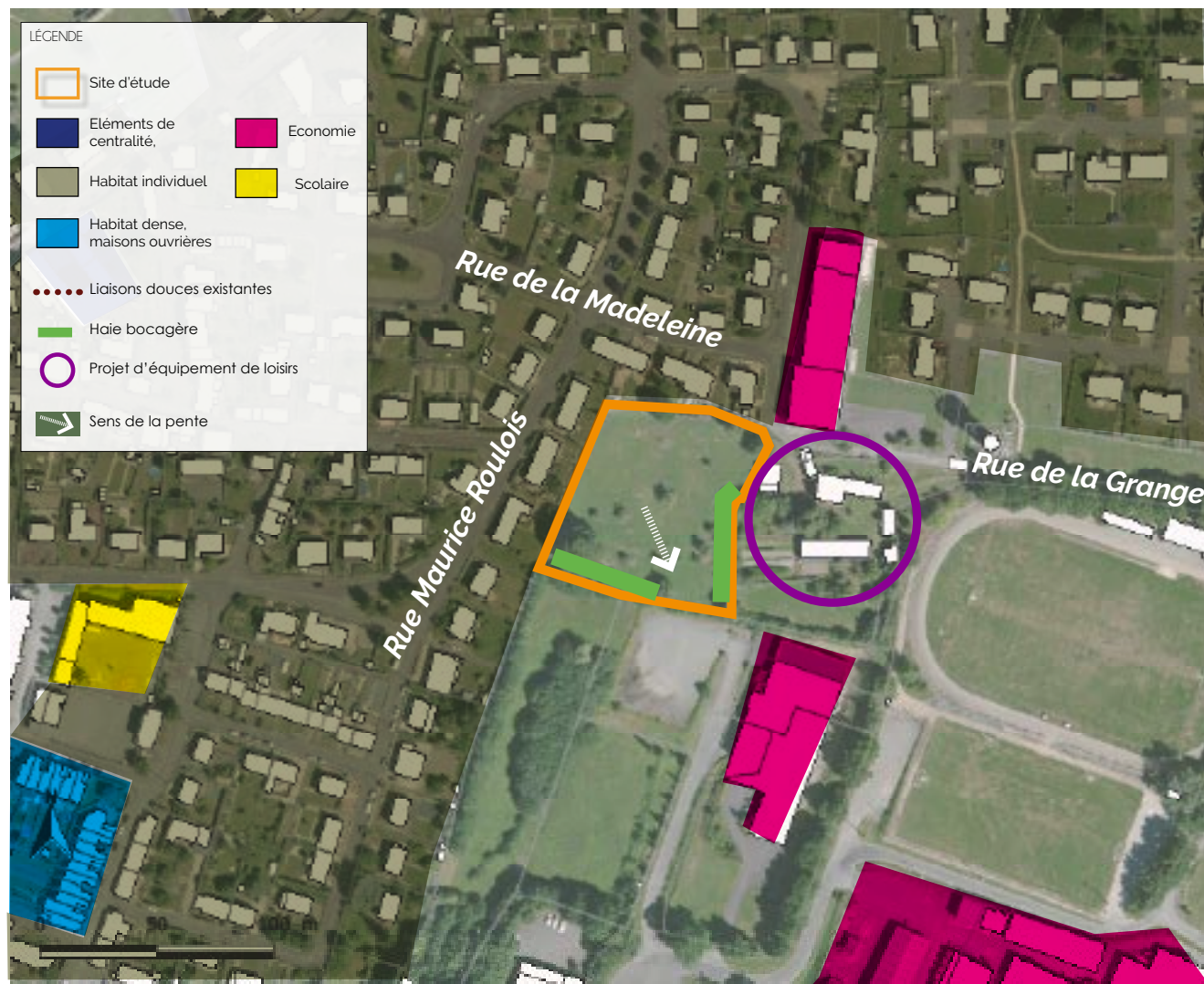
Desserte : le site comprend un accès possible par la rue de la Madeleine qui permet de rejoindre le centre bourg. Le chemin d'accès depuis la rue de la grange offre un alignement et une arrivée très bucolique.

Paysage : Secteur privilégié niché à proximité d'une activité et de bâti à caractère patrimoniale plutôt rural. Sa localisation en second rideau lui confère un caractère très tranquille. Au sud une haie bocagère s'étiole mais a conservé de beaux sujets.

Tissu urbain : Situé à l'arrière des première habitations rue Maurice Raulois et rue de la Madelaine, implantées sous forme d'opérations groupées ou constructions au coup par coup type pavillonnaires. A proximité du secteur, deux bâtiments anciens, vestiges d'une activité agricole, marquent l'entrée du site.



Contexte environnant et le site

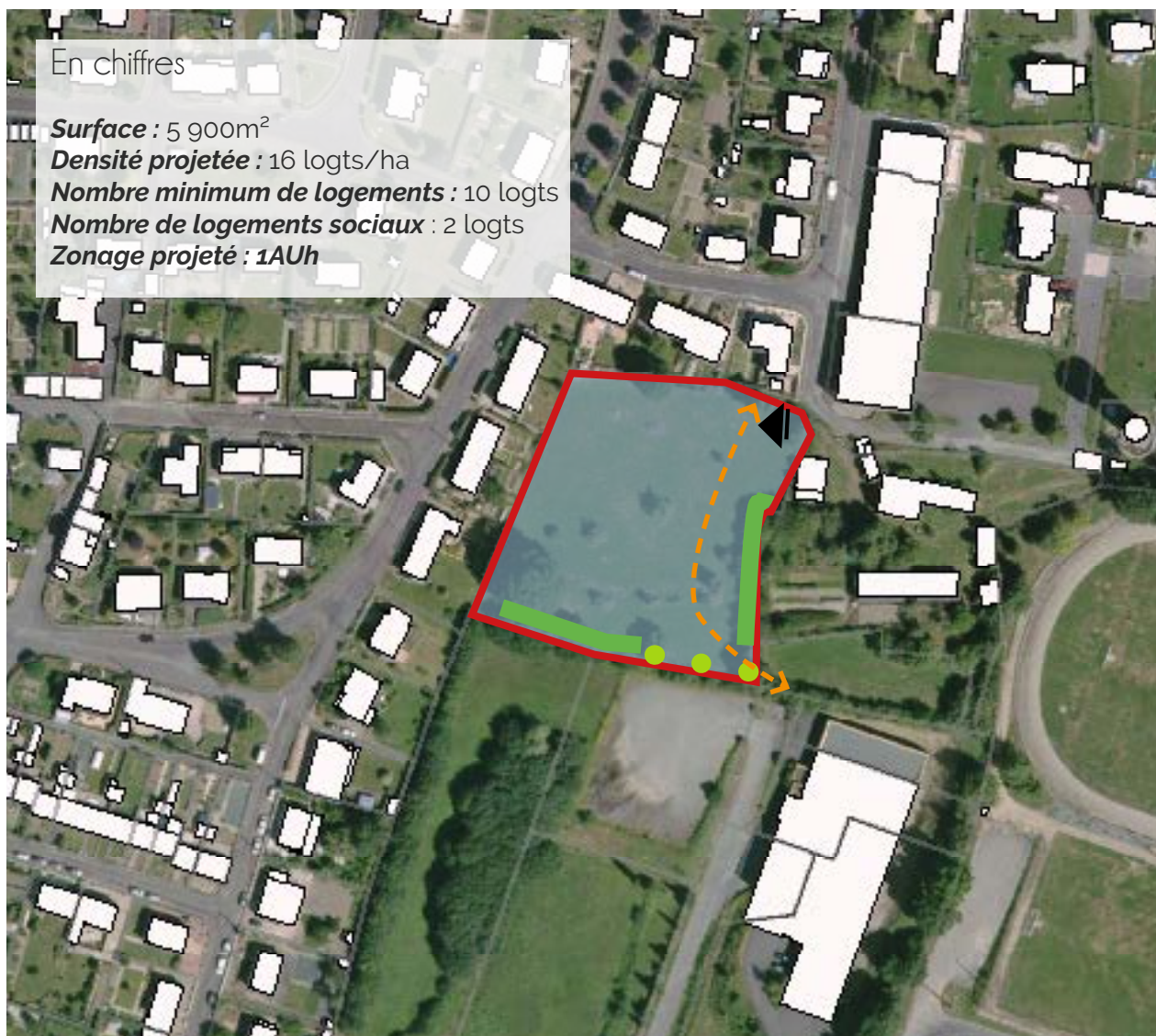


En quelques mots : ce secteur constitue le second rideau de la rue Maurice Raulois et de la Madeleine à proximité d'une activité sans nuisance apparente.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver



Poursuivre la haie bocagère afin de reconstituer la trame verte



Accès envisagé



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accessions libres, accessions aidées, location-accession...)
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **2 logements sur les 10** devront répondre d'un programme de logement social.

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur la coulée verte au sud du site.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



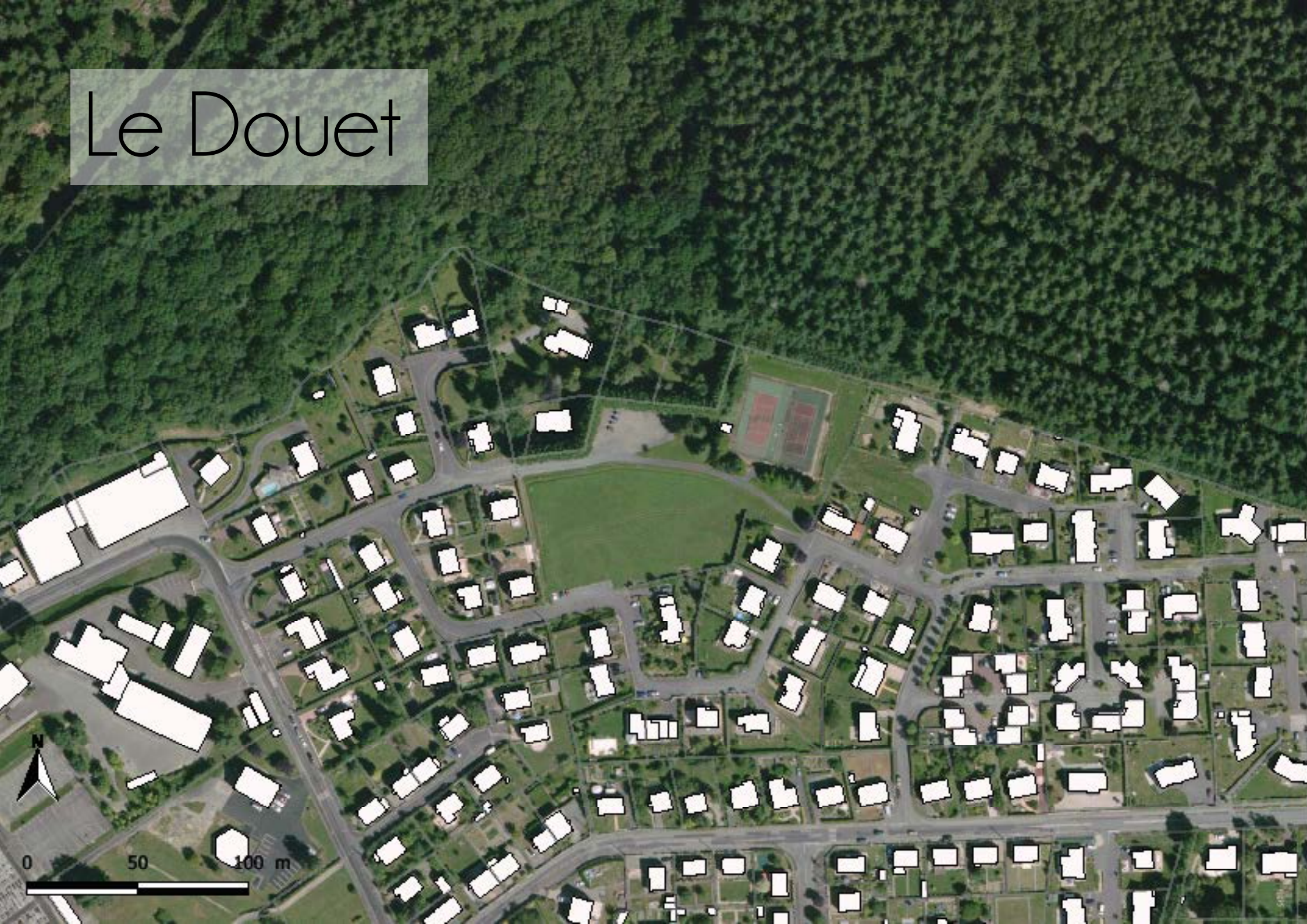
Port-Brillet.



5 Secteur n°5 : Le Douet



Le Douet



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 800 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 9 logements

Localisation : Nord du centre bourg

Occupation du sol : prairies fauchées

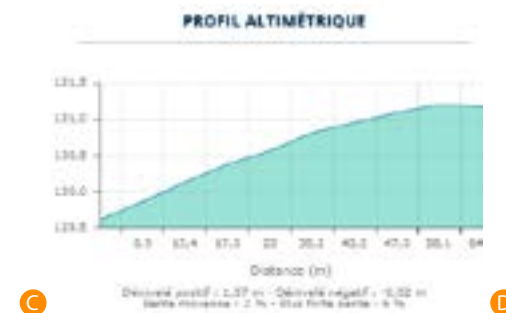
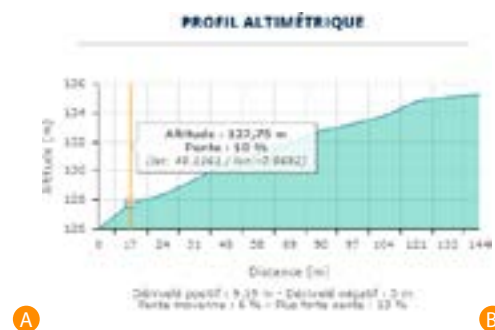
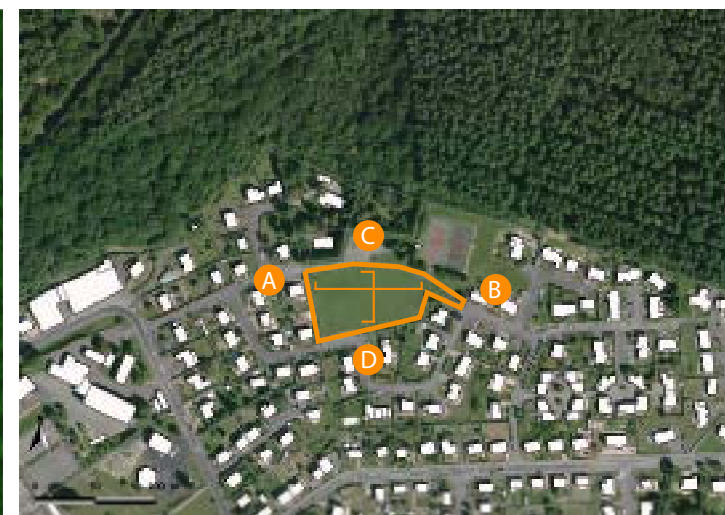
Desserte : le site est desservi par es rue du 8 Mai 1945 se prolongeant en voie piétonne accessible par les véhicules et au nord par la rue des Lavandières.

Paysage : le secteur est niché au creux du Bois de Misedon. Il s'agit d'une aire de jeux située au coeur du lotissement Valet. Depuis la rue des Lavandières, tel un promontoire, il offre des vues sur le bois.

Tissu urbain : secteur ouvert dans un lotissement de forme classique. A proximité de toutes les commodités et jouxtant les terrains de tennis.



Contexte environnant et le site



Vues








Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 5 800m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logements : 9 logts
Zonage projeté : Ub

LÉGENDE

-  Périimètre de l'OAP
-  Zone habitat individuel et groupé
-  Accès envisagé
-  Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
-  Péservier le point de vue sur le bois depuis la rue des Lavandières

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **2 logements sur les 9** devront répondre d'un programme de logement social.

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



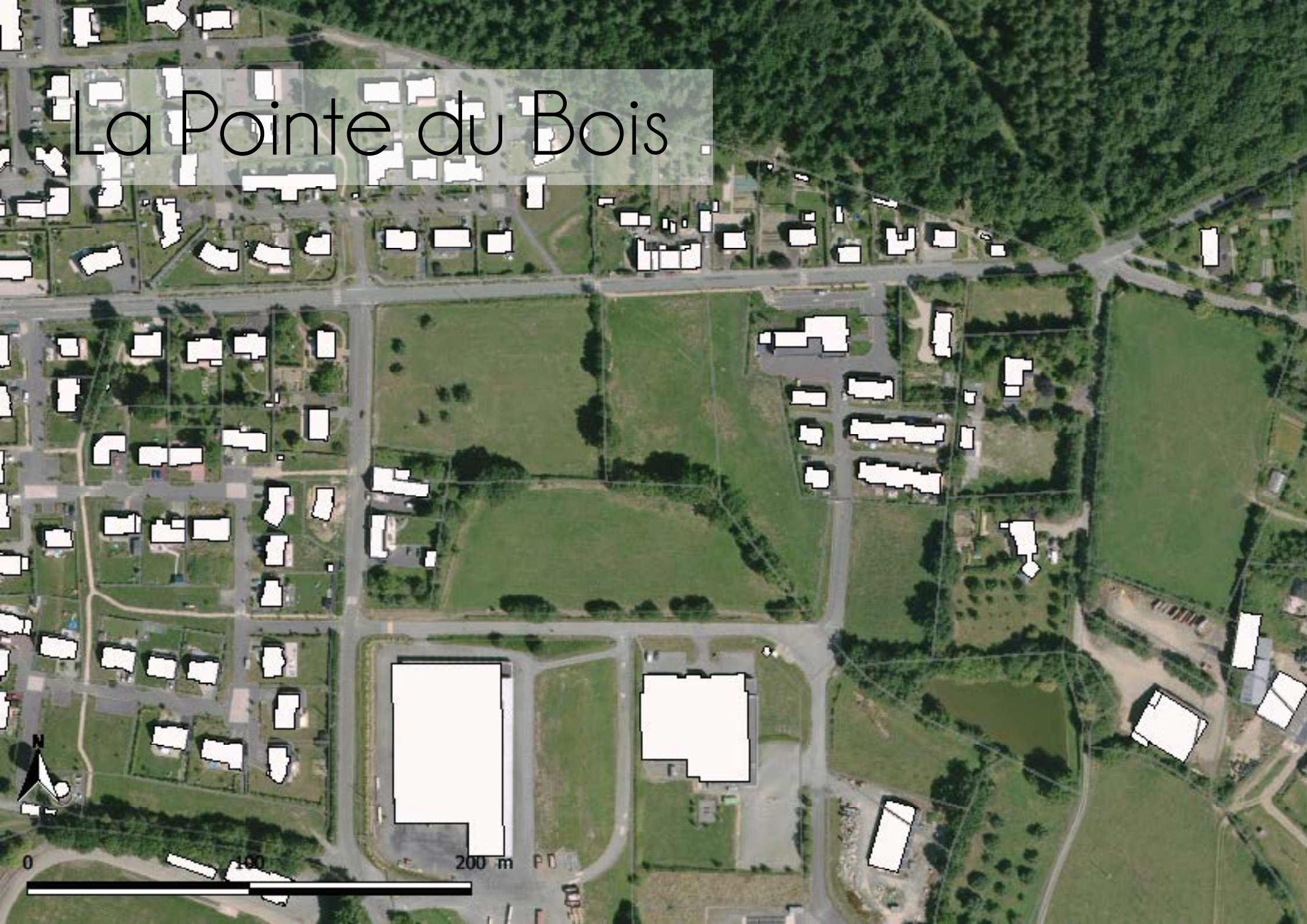
Port-Brillet.



6 Secteur n°6 : La Pointe du Bois



La Pointe du Bois



0 100 200 m PD

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 14 800 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 24 logements

Localisation : nord-est du centre bourg, entrée de bourg est, à proximité des locaux d'habitat de la gendarmerie.

Occupation du sol : prairies fauchées

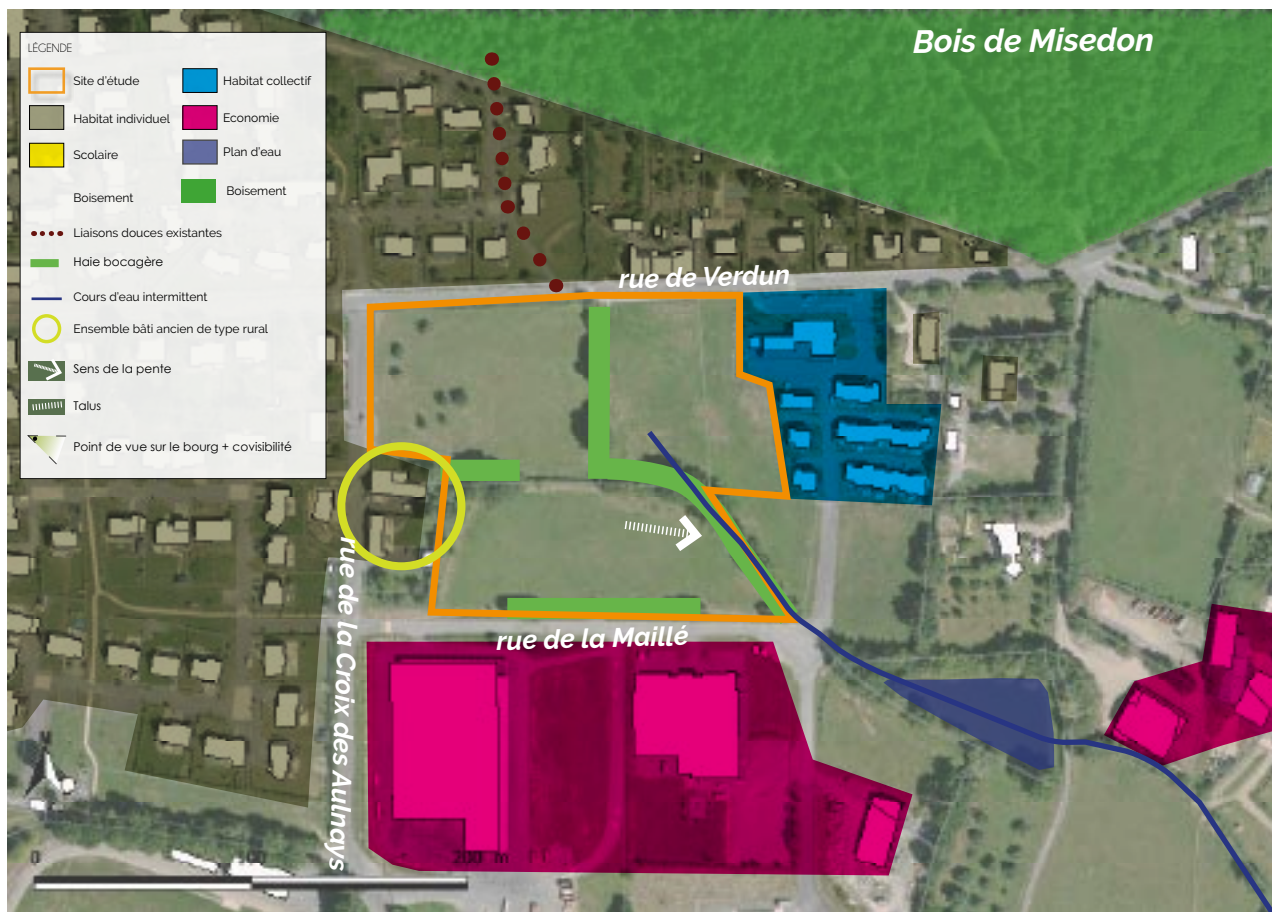
Desserte : le site est desservi par les rues de la Maillé et la rue de Verdun permettant de se rendre au centre bourg.

Paysage : deux haies bocagères bordent le secteur au sud et à l'est. La haie au sud a été récemment rasée.

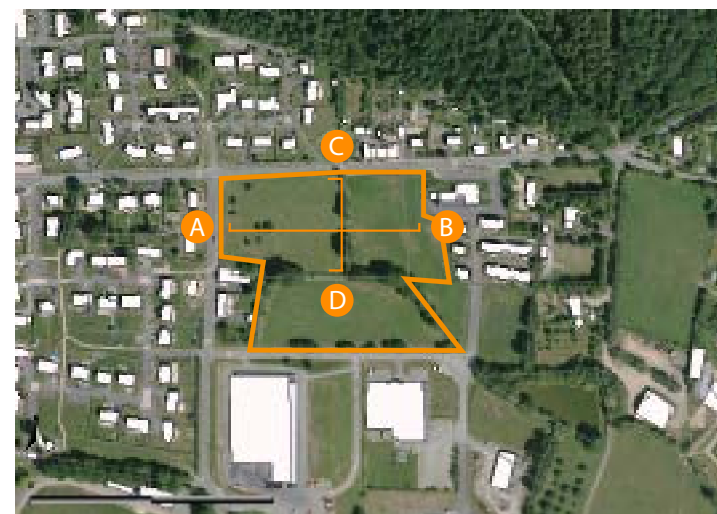
Tissu urbain : le secteur se situe en limite d'urbanisation à l'est du centre bourg et s'implante entre une opération d'habitat dense et d'une zone pavillonnaire. Au sud, deux grandes activités imposent un vis-à-vis de constructions de grandes dimensions. A noter en limite ouest une ancienne longère et ses annexes rénovées ainsi que la gendarmerie.



Contexte environnant et le site



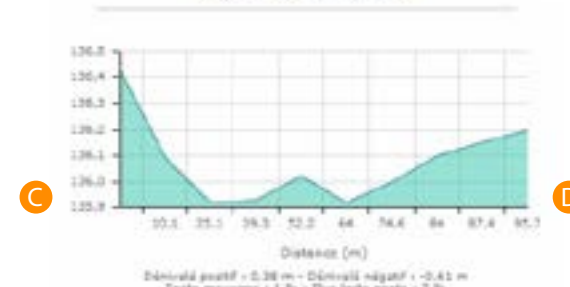
En quelques mots : Limite d'urbanisation depuis l'entrée de bourg rue de Verdun le site représente une réelle opportunité de projet, en lien avec les locaux et les logements de la gendarmerie.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



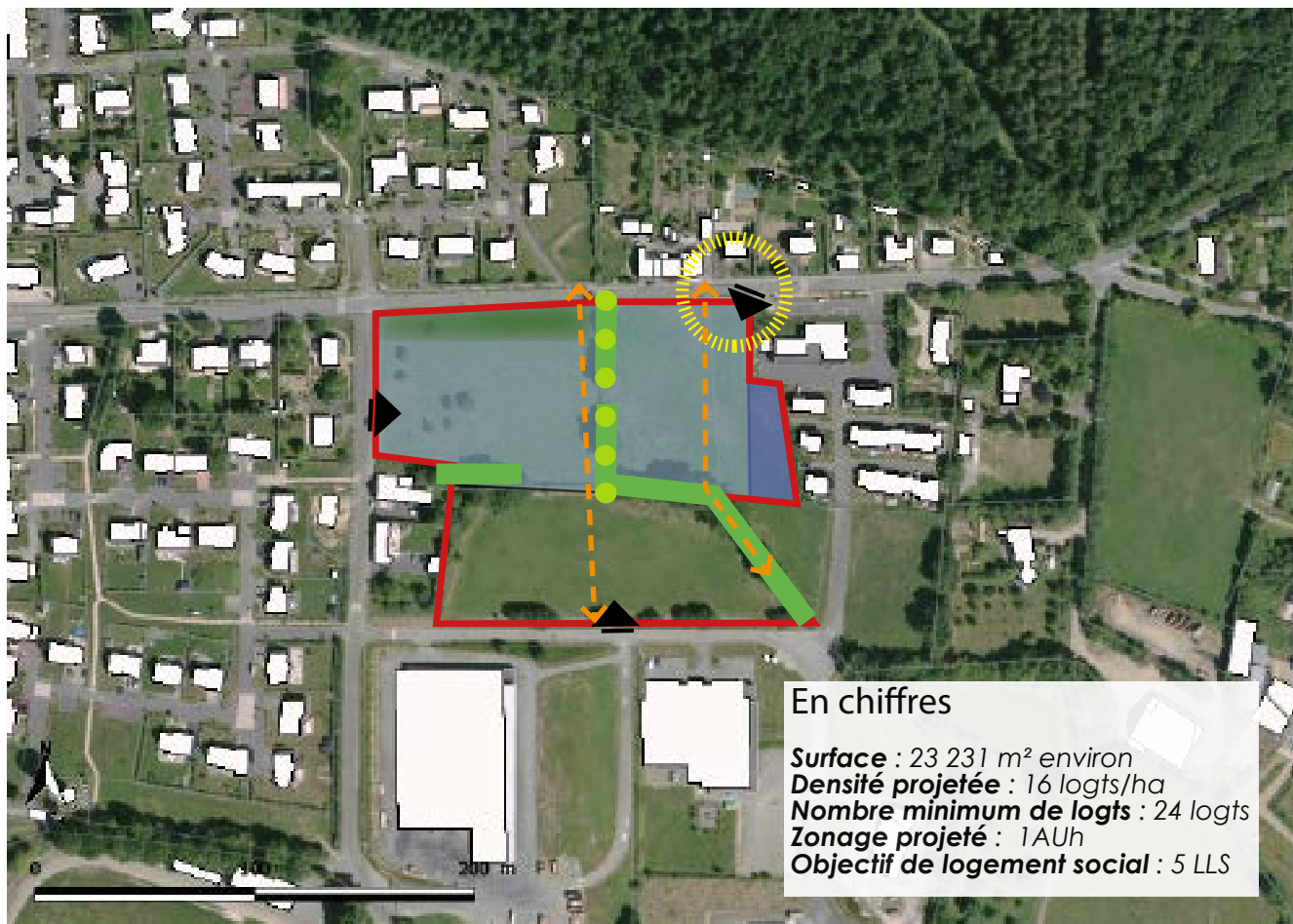
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres
Surface : 23 231 m² environ
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logts : 24 logts
Zonage projeté : 1AUh
Objectif de logement social : 5 LLS

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et groupé
- Zone habitat individuel et groupé dédiée à l'extension de la gendarmerie (6 logts)
- Haie à préserver
- Poursuivre et/ou réhabiliter la haie bocagère afin de reconstituer la trame verte
- Traitement paysager et notamment filtre visuel afin d'intégrer au mieux les constructions dans le contexte environnant
- Accès envisagé
- Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
- Projet de carrefour pour sécuriser l'accès notamment à la zone d'activité

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **16 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.
- ◆ L'un des objectifs de cette OAP est de permettre la construction de **logements** sur la frange est du secteur. Ces logements contribueront à assurer le bon fonctionnement et la **pérennité de la caserne de la gendarmerie**. Ils participent ainsi à l'**intérêt général** de la commune.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 20%**. Par conséquent, **6 logements sur les 32** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

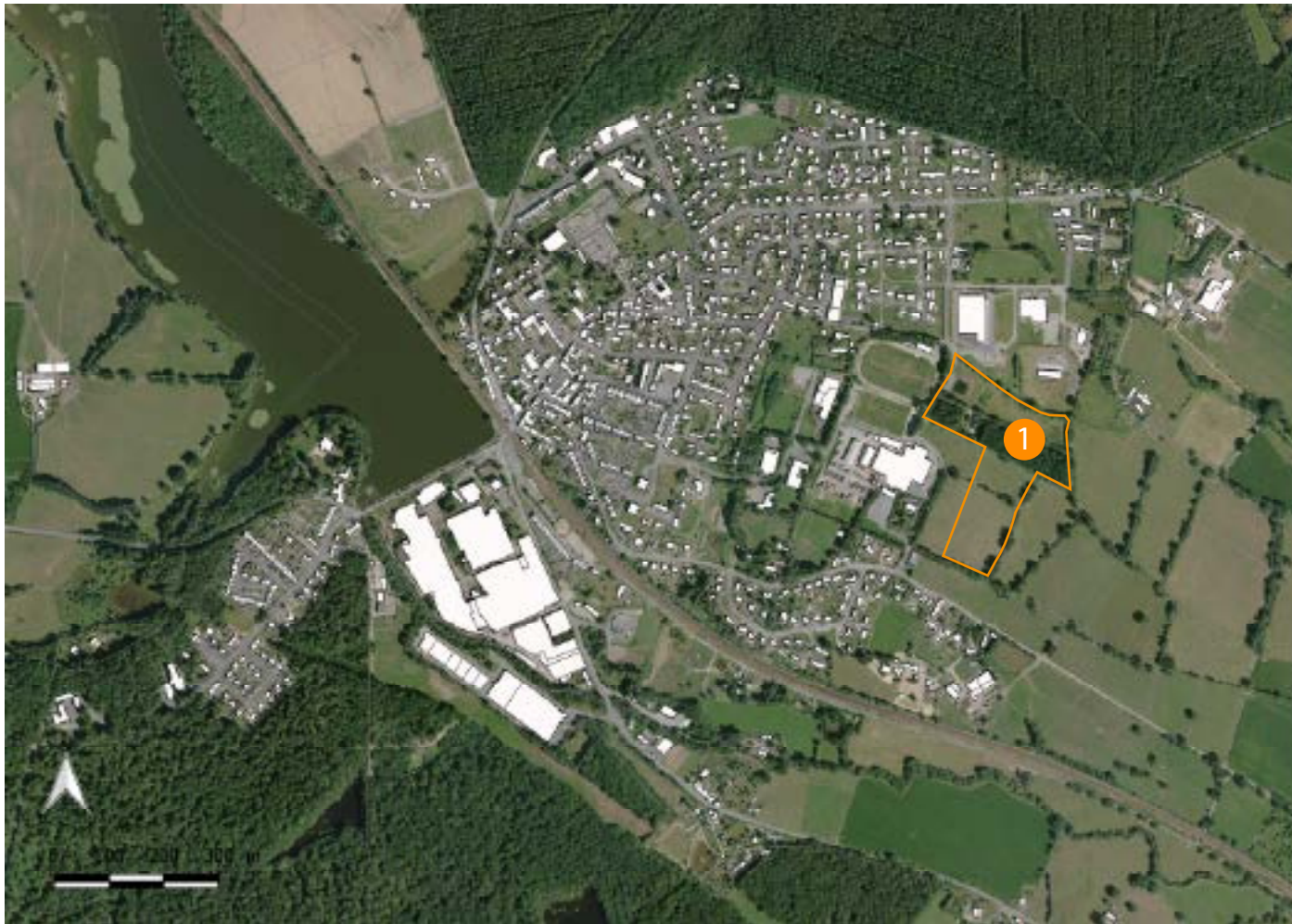
RESEAU

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



OAP Economie

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : Lorrière



Port-Brillet.



1 Secteur n°1 : Lorrière



Lorrière



Contexte environnant et le site

Superficie : 38 300 m²

Potentiel d'accueil de logements :

Localisation : le secteur est situé à l'est du centre-bourg de la commune, à proximité immédiate de l'entreprise Fenêtres Bignon SAS.

Occupation du sol : parcelles agricoles cultivées, boisements, bâtiment d'activité.

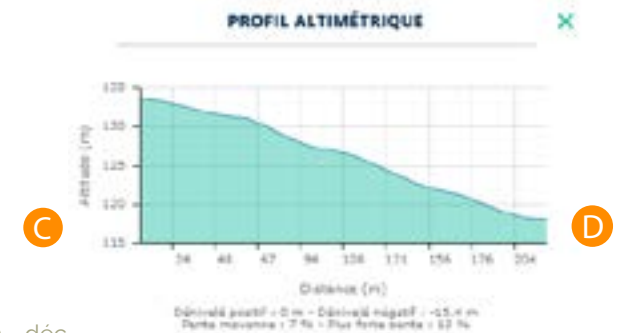
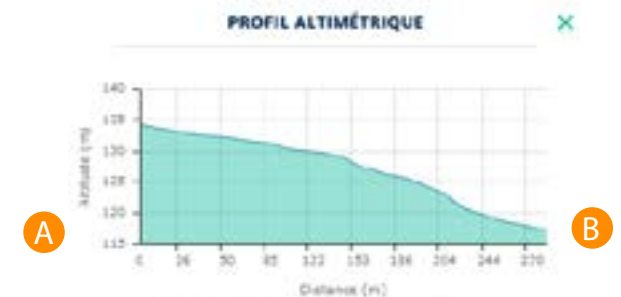
Desserte : le site est bordé par le Chemin de la Croix des Aulnay à l'ouest et par le prolongement de la rue des Rochers au sud qui marque l'entrée de bourg sud-est.

Paysage : le site est caractérisé par un maillage bocager dense. L'ouest du site est bordé d'une haie bocagère fine mais qui coupe les vues et perspectives depuis l'ouest. Le nord-ouest du site offre une vue plongeante sur l'ensemble du site, profitant de l'absence de haie. Un boisement au nord et une haie bocagère à l'est et au sud réduisent les visibilités sur le secteur. La rue des Rochers en forte pente se situe en contrebas du site d'étude. La limite est marquée par un talus non planté.

Tissu urbain : le secteur se situe à la limite est de la zone urbanisée de la commune. Le tissu urbain dans lequel il s'insère se caractérise par de l'activité économique et artisanale avec notamment la présence de l'entreprise Fenêtre Bignon SAS.

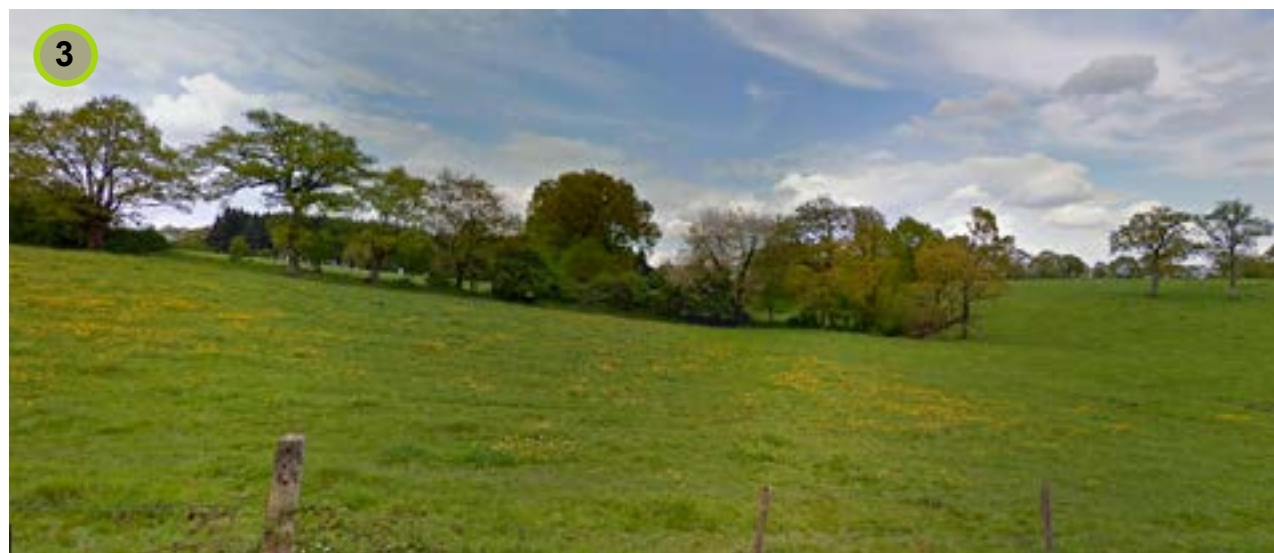


Contexte environnant et le site

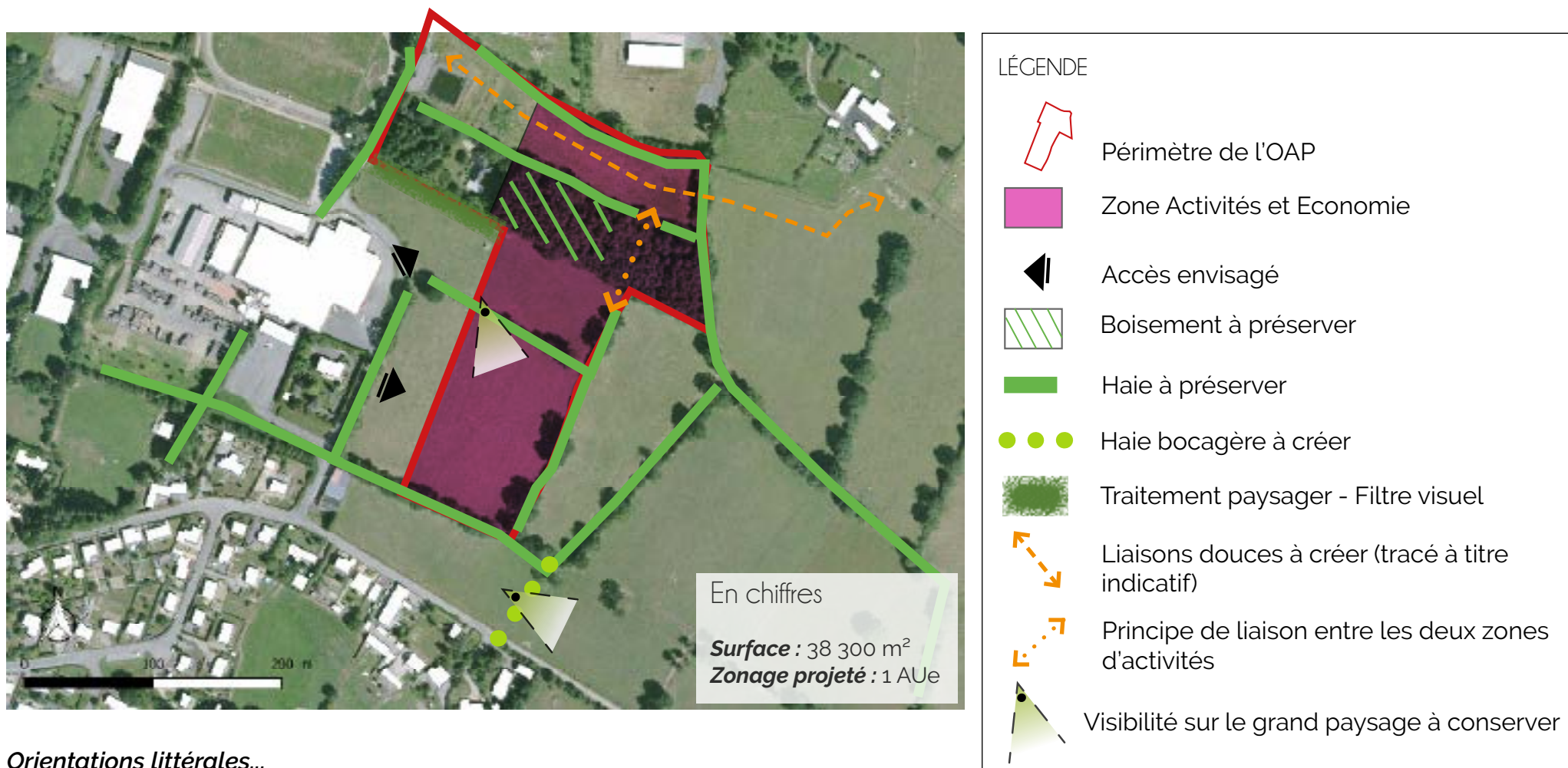


En quelques mots : Le site est situé à l'est du centre-bourg en limite d'urbanisation. Il se situe à proximité immédiate de l'entreprise Fenêtres Bignon SAS et du lotissement de Lorrière. Le site est parsemé de nombreuses haies et d'un espace boisé au nord. L'enjeu sera ainsi de traiter intelligemment l'interface ville-campagne en alliant activités et préservation du patrimoine naturel.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

Accessibilité : Pas d'accès depuis la rue des Rochers car passante, différence de niveau. Profiter de l'absence de talus au niveau de l'accès existant sur le chemin de la Croix des Aulnay pour l'aménagement de l'entrée principale.

Intégration paysagère : Mise à distance des bâtiments par un traitement paysager (alignement des façades côté rue) par rapport à la rue des Rochers. Préserver la perspective sur le grand paysage agricole depuis l'accès principal

Implantation des constructions : Bâtiments techniques à localiser à l'écart de la rue des Rochers.

Saint-Cyr-le-Gravelais.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



- 1 Secteur n°1 : Le Maine
- 2 Secteur n°2 : Beaulieu
- 3 Secteur n°3 : La Gasnerie
- 4 Secteur n°4 : Saint Sebastien



Saint-Cyr-le-Gravelais.

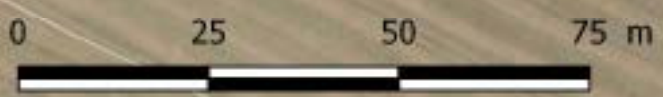


1

Secteur n°1 : Le Maine



Le Maine



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 7 500m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 9 logements

Localisation : sud du centre bourg

Occupation du sol : prairies

Desserte : le site est desservi une desserte en terre depuis la rue du Maine.

Paysage : enclos végétal cerné au sud et à l'est par des haies bocagères formant un écrin vert. Au-delà de cette limite, les terres agricoles jouxtent le site.

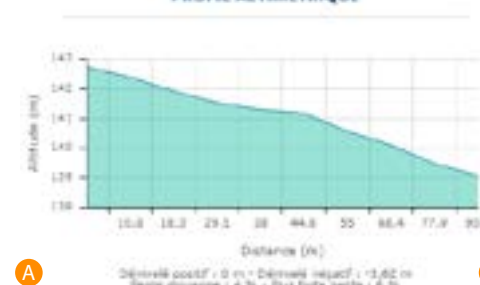
Tissu urbain : secteur en second rideau de la rue du Maine, constitué d'habitat au coup par coup. Face à l'entrée du site, le coeur du bourg historique se développe vers le nord.



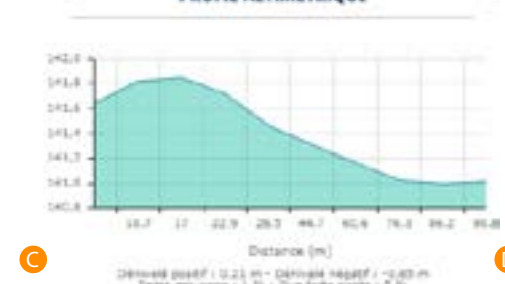
Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots... Site d'exception en plein coeur de bourg à proximité du centre ancien patrimonial. Enclos végétal qui ne s'ouvre sur la rue que par un espace très restreint.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation

En chiffres

Surface : environ 7 500 m²
Densité projetée : 12 logts/ha
Nombre minimum de logts : 9 logts
Zonage projeté : 1AUh



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et groupé
- Liaisons douces existantes
- Haie bocagère à conserver
- Accès envisagé en vis à vis de la rue de la Gravelle
- Transformateur électrique
- Emplacement réservé
- Zone de rencontre (limitée à 30 km/h)
- Bassin d'orage
- Sens de la pente

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ La commune n'est pas assujétie à des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, elle peut en réaliser si souhaité.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé rue du Maine depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes. Il se trouve à moins de 100m du périmètre d'études.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion les nombreux chemins piétons existants au sein du bourg et au-delà.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur
- ◆ Les liaisons douces pourront s'appuyer sur les linéaires bocagers existants.

RESEAU

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



Saint-Cyr-le-Gravelais.



2

Secteur n°2 : Beaulieu



Beaulieu



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 12 200 m²

ntiel d'accueil de logements : environ 15 logements

Localisation : sud du centre bourg

Occupation du sol : prairies

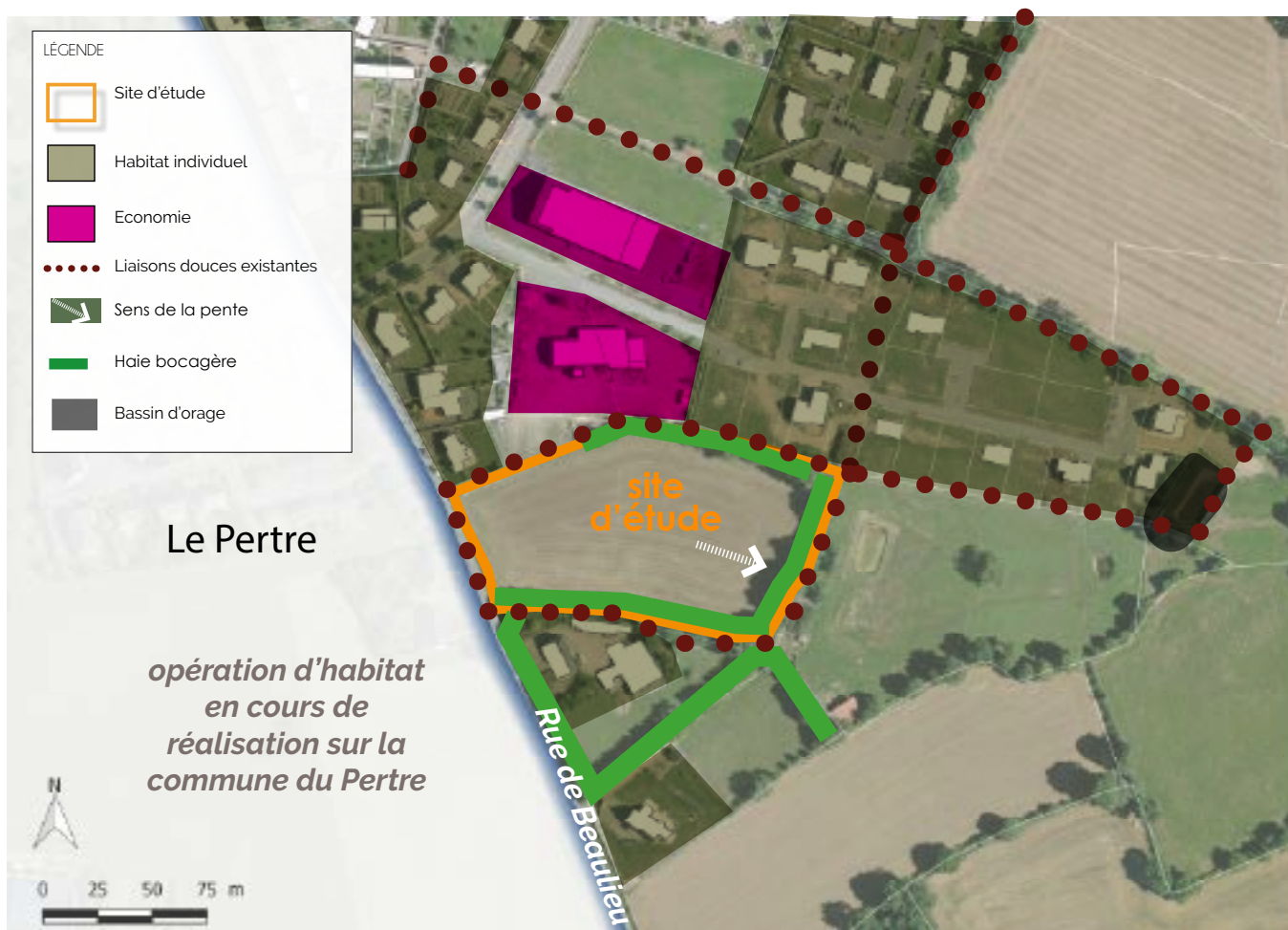
Desserte : le site est desservi par la D 33 et la D43 qui permettent de se connecter à l'A81 par La Gravelle au Nord

Paysage : secteur constitué d'une parcelle agricole ouverte sur la rue de Beaulieu. Les haies bocagères cadrent le site sur les 3 autres limites formant une enceinte verte. Hélas, sur le terrain, ces haies ont été rasées.

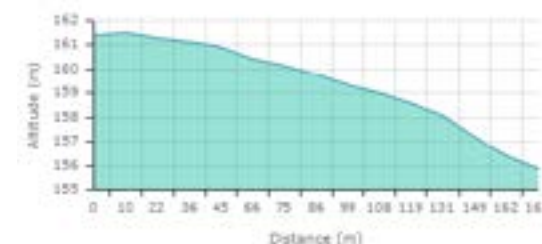
Tissu urbain : le secteur jouxte les nouvelles opérations d'habitat du Pertre et de Saint-Cyr-Le-Gravelais. Le long de la rue de Beaulieu s'est effectuée selon une urbanisation au coup par coup.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

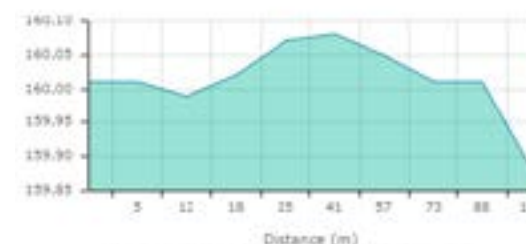


Dénivelé positif : 0,11 m - Dénivelé négatif : -5,62 m
Pente moyenne : 3 ‰ - Plus forte pente : 7 ‰

A

B

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 0,09 m - Dénivelé négatif : -0,22 m
Pente moyenne : 0 ‰ - Plus forte pente : 1 ‰

C

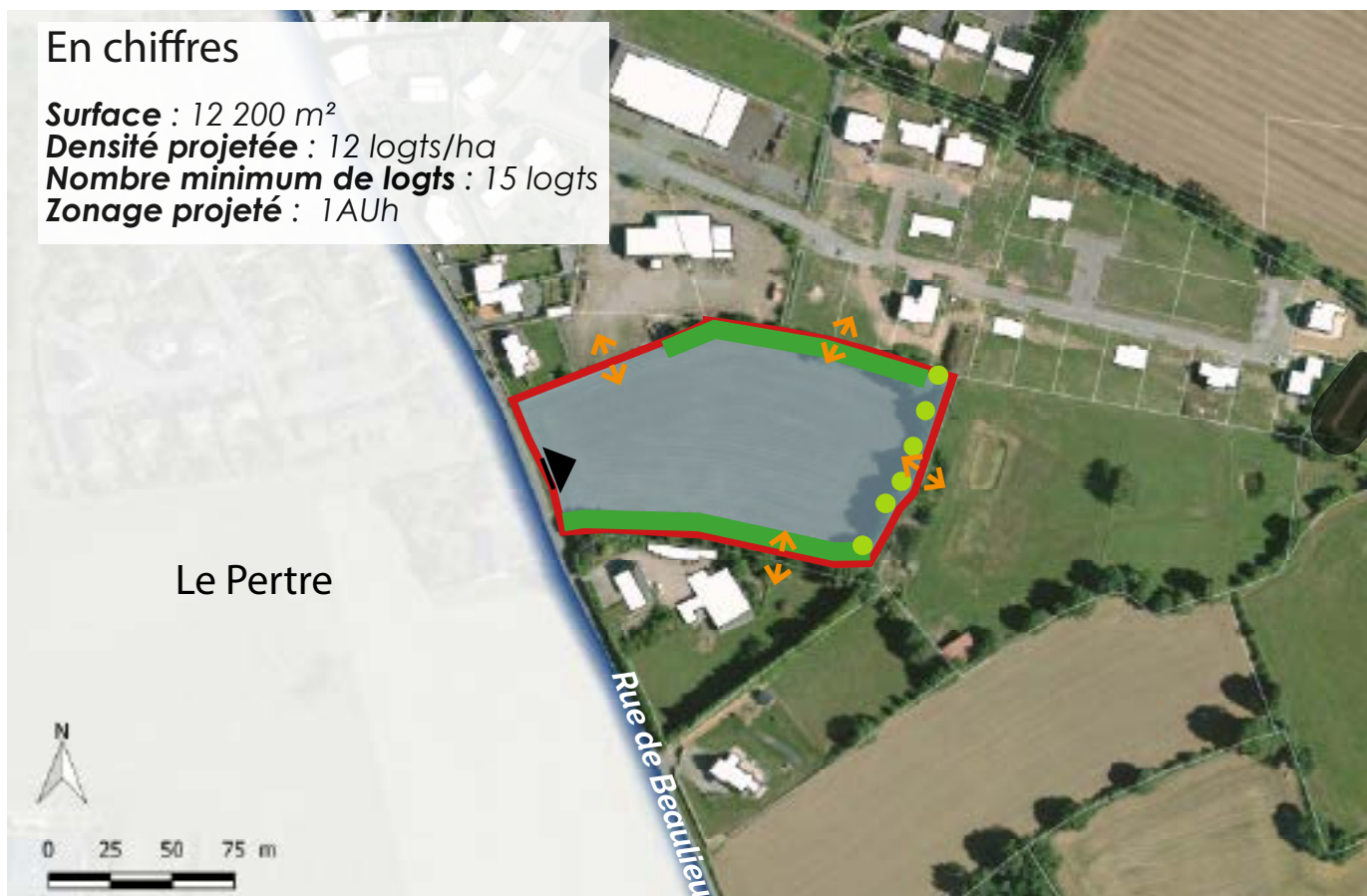
D

En quelques mots... Ce périmètre d'OAP, situé en entrée de bourg sud, est en vis-à-vis d'un lotissement en cours de création sur la commune du Pertre à l'Ouest. Seule la rue de Beaulieu, D33, sépare les deux communes.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périimètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et/ou groupé
- Haie bocagère à conserver
- Limite végétale afin de limiter l'impact des futures constructions et réécrire le maillage bocager
- Accès envisagé à titre indicatif
- Bassin d'orage
- Connexions aux liaisons douces existantes à prévoir (tracé à titre indicatif)

Intentions littérales

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. Le projet doit également intégrer la proximité du projet d'habitation en cours sur la commune du Pertre. Une attention sera portée aux ombres portées générées par les linéaires de haies.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Intentions littérales

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé rue du Maine depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes. En empruntant les liaisons existantes, l'arrêt de bus se situe à 800m.

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux**, « **de rencontre** », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace vert et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion l'ensemble des liaisons douces présentes à proximité.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Les liaisons douces pourront s'appuyer sur les linéaires bocagers existants.

RESEAU

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



Saint-Cyr-le-Gravelais.



3

Secteur n°3 : La Gasnerie



La Gasnerie



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 1 600 m²

Potentiel d'accueil de logements : 2 logements

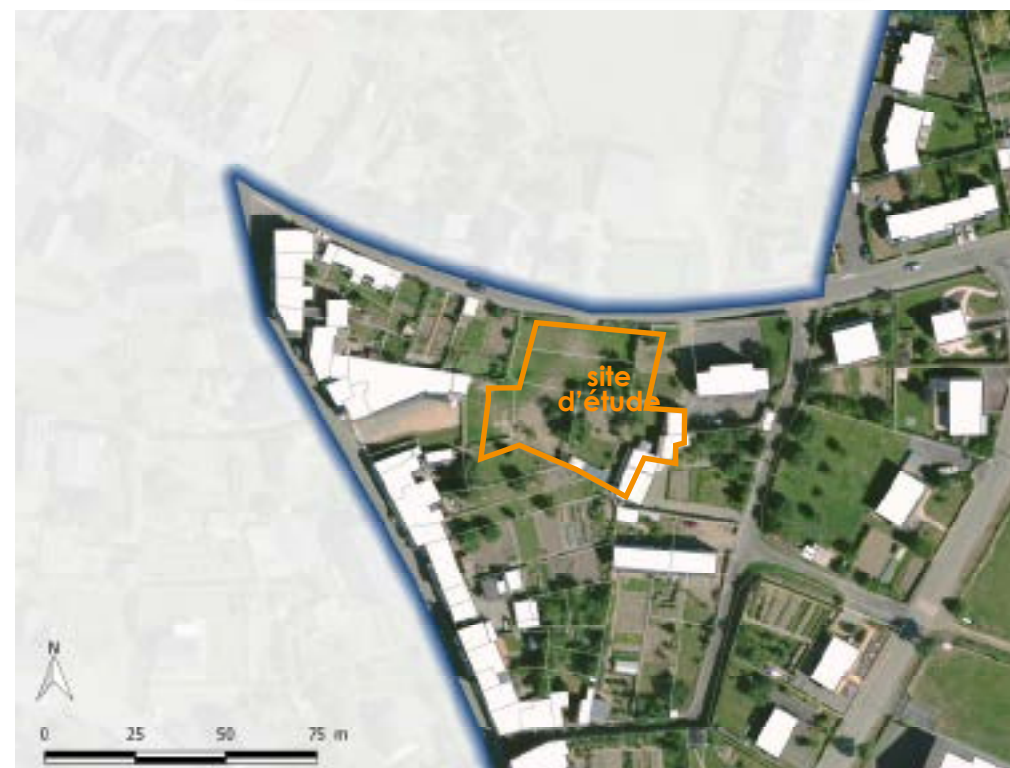
Localisation : centre bourg (vers Le Pertre)

Occupation du sol : prairies

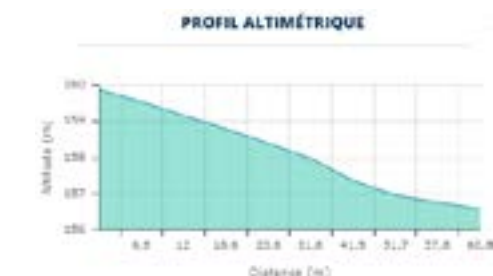
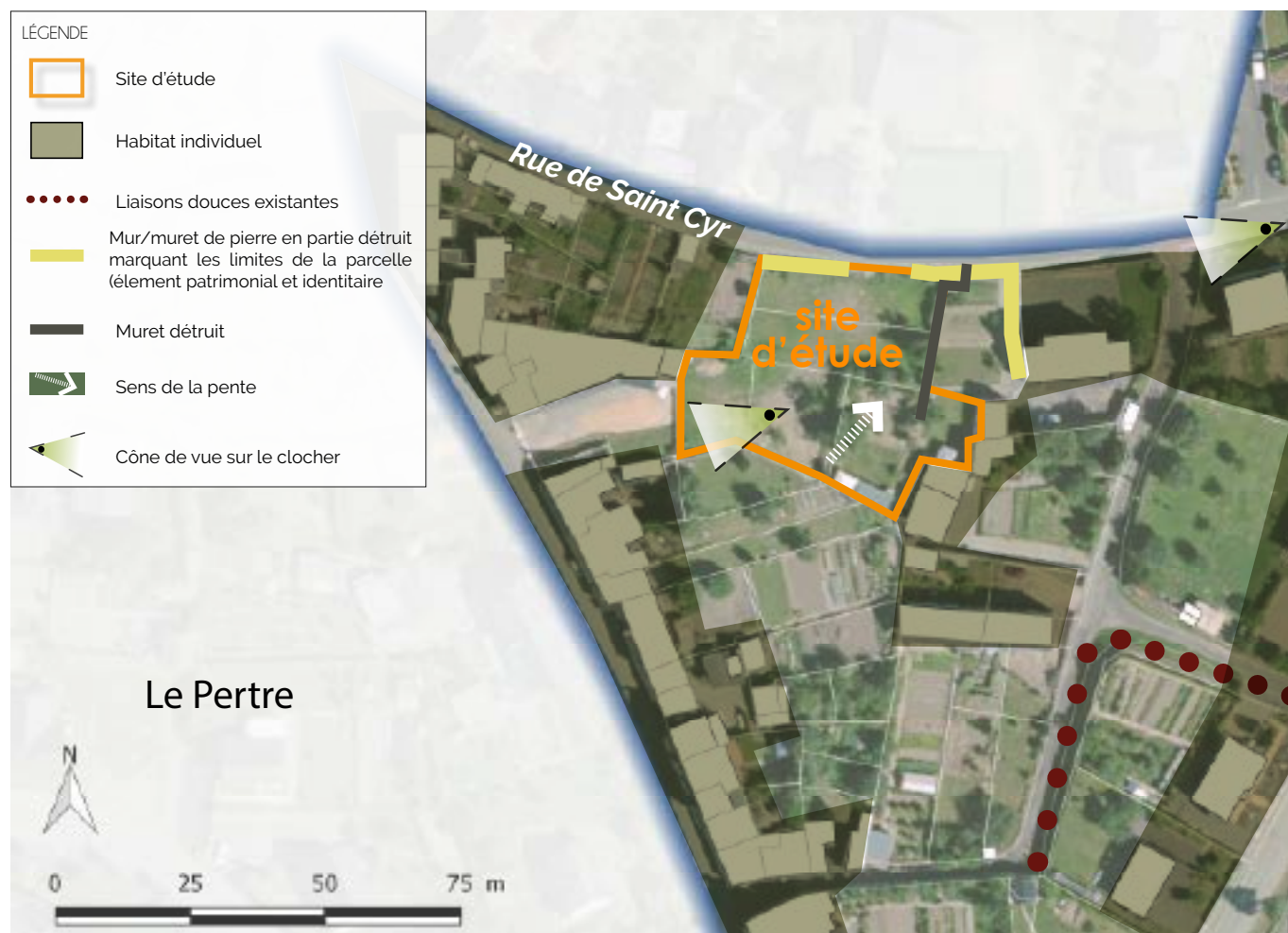
Desserte : le site est desservi par la rue de Saint-Cyr, voie de connexion entre le Pertre et Saint-Cyr-le-Gravelais.

Paysage : véritable enclos au coeur du bourg, le secteur s'ouvre largement sur la rue de Saint-Cyr-le-Gravelais. Les murets de pierre sont des marqueurs patrimoniaux forts dans le paysage du bourg. Ils se localisent sur ses limites entre les parcelles contiguës et la rue de Saint Cyr.

Tissu urbain : le secteur est constitué d'un tissu mixte jouxtant des bâtiments anciens de pierre et des habitations plus récentes construites au coup par coup.

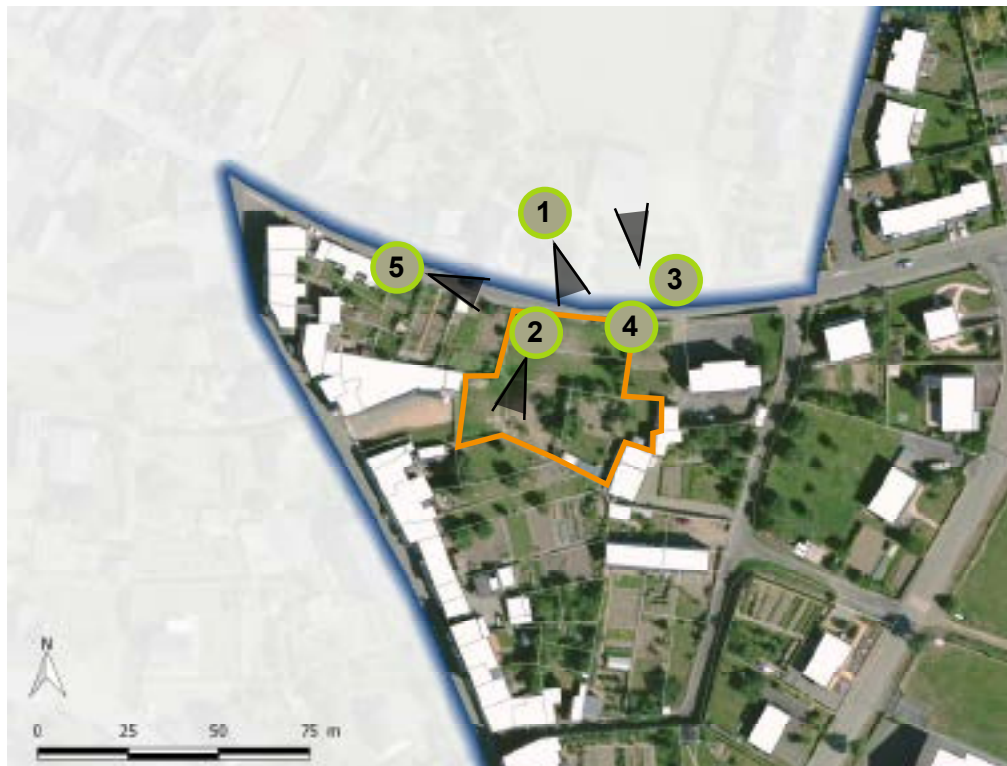


Contexte environnant et le site



En quelques mots... Le secteur de La Gasnerie constitue une réelle opportunité de requalification de bourg. Il conjugue des parcelles en friche avec du petit patrimoine à valoriser sur les abords ainsi qu'une trame végétale de bourg.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périimètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et/ou groupé
- Jardins à valoriser
- Traitement spécifique du mur/muret (Réhabilitation des parties détruites et prolongement)
- Liaisons douces existantes
- Accès envisagé
- Cône de vue à préserver sur le clocher du Pertre

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries), notamment au regard de la configuration du site, et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche. Une vigilance sera apportée sur les ombres portées générées par les linéaires bocagers.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.
- ◆ Le projet doit redonner du sens à ces fonds de jardins en perte de fonction, idéalement placés au sein du coeur de bourg de Saint-Cyr-le-Gravelais.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ La commune n'est pas assujétie à un objectif de production de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé rue du Maine, à 500m, depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.
- ◆ D'autres arrêt de bus sont présents au bord de la commune du Pertre.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti). Il devra respecter les marqueurs patrimoniaux ; les murets devront être réhabilités ou reconstruits.
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux**, « **de rencontre** », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion l'ensemble du réseau de liaisons douces existantes.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Les liaisons douces pourront s'appuyer sur la trame boisée existante ainsi que sur les éléments de patrimoine présents sur le site (comme les murets...).

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) et favoriser l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle.



Saint-Cyr-le-Gravelais.



4

Secteur n°4 : Saint-Sébastien



Saint-Sébastien



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 4 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 5 logements

Localisation : sud du centre bourg

Occupation du sol : prairies

Desserte : le site est desservi par la rue Saint Sébastien et y est relié par un réseau de liaisons piétonnes au sud qui marquent une séparation avec le bâtiment d'activités de la métallerie.

Paysage : le secteur est connecté au réseau de liaisons piétonnes et de chemins creux situés au sud est du bourg.

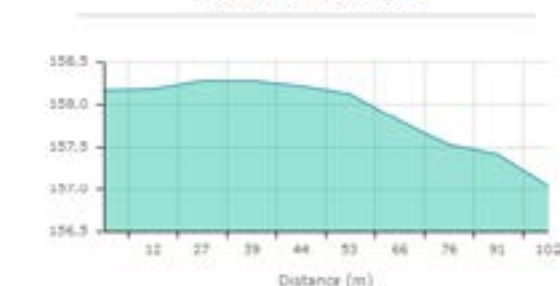
Tissu urbain : secteur localisé entre une zone pavillonnaire type lotissement et le bâtiment d'activités de la métallerie type grand entrepôt/hangar.



Contexte environnant et le site

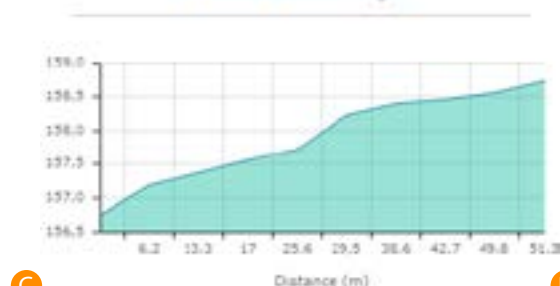


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A D
 Dénivelé positif : 0,11 m - Dénivelé négatif : +1,24 m
 Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 3 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C D
 Dénivelé positif : 1,95 m - Dénivelé négatif : 0 m
 Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 13 %

En quelques mots... Ce secteur représente une opportunité pour une petite opération dans le centre bourg. Plutôt bien localisé et connecté au réseau de liaisons piétonnes du bourg et de sa campagne.

Vues









Orientation d'Aménagement et de Programmation

En chiffres

Surface : environ 4 100m²
Densité projetée : 12 logts/ha
Nombre minimum de logts : 5 logts
Zonage projeté : Ub



LÉGENDE

-  Périimètre de l'OAP
-  Zone habitat individuel
-  Limite végétale type haie bocagère afin de reconstituer le réseau bocager du bourg.
-  Accès envisagé à titre indicatif
-  Connexion aux liaisons douces existantes
-  Liaisons douces existantes

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **12 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ La commune n'est pas assujettie à un objectif de production de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé rue du Maine à environ 500m, depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Reconstituer une haie bocagère en limite sud du secteur adossée à la liaison piétonne existante et ainsi consolider le trame verte du bourg.
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserv**er les **éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation d'**espaces publics conviviaux**, « **de rencontre** », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion l'ensemble des liaisons douces présentes à proximité.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) et favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Saint-Ouen-des-Toits.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



- 1 Secteur n°1 : Beausoleil
- 2 Secteur n°2 : Le Plesse
- 3 Secteur n°3 : La Roseraie
- 4 Secteur n°4 : La Tannerie
- 5 Secteur n°5 : Le Bourg



Saint-Ouen-des-Toits.



1

Secteur n°1 : Beausoleil



Beausoleil



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 28 400 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 39 logements

Localisation : entrée de bourg nord

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la rue du château (D115), qui constitue l'entrée Nord du bourg et qui permet de rattraper la D 31 menant à Laval au Sud et à Ernée au Nord.

Paysage : site marqué par une forte topographie induisant des covisibilités importantes et monumentales sur le bourg (forte covisibilité avec le clocher). Un réseau de haies bocagères structure le site en enclave verte. Les nouveaux aménagements sur la rue du Château permettent un accès piéton sécurisé vers le centre bourg. Un talus borde cette voie.

Tissu urbain : en vis-à-vis de la rue du Château, l'extension du bourg vers le nord s'est effectuée sous forme d'opérations groupées type lotissements et de constructions au coup par coup.



Contexte environnant et le site



A B



C D

En quelques mots... Ce site est localisé en entrée nord du bourg et constitue une réelle opportunité d'urbanisation. Il est également marqué par une topographie en surplomb du bourg et un réseau de haies bocagères qui permettent d'envisager des aménagements de qualité.

Contexte environnemental et le site










Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 28 400 m²
Densité projetée : 14 logts/ha
Nombre minimum de logements : 39 logts
Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone habitat individuel
-  Haie à préserver (passage de voirie toléré)
-  Accès envisagé (à titre indicatif)
-  Liaisons douces à créer, connectée au réseau bocager (tracé à titre indicatif)
-  Préserver le talus à planter
-  Vues à préserver sur le grand paysage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires et d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus (situé à 600m environ au niveau de l'école publique) depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines sur le bourg et l'église.
- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager sur tous les pourtours du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Saint-Ouen-des-Toits.



2

Secteur n°2 : Le Plesse



Le Plesse



Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 19 500 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 27 logements

Localisation : coeur d'un quartier résidentiel au sud est du bourg

Occupation du sol :

Desserte : le site est desservi par la rue d'Anjou. En matière de liaison douce, le site est adossé au chemin creux qui a été labellisé «Chemin de la Nature» par Mayenne Nature Environnement.

Paysage : le secteur est une véritable enclave verte au milieu de secteur pavillonnaire dense est brdé sur ses limite par des haies bocagères. La proximité à une ancienne ferme, les chemins creux en font un cadre bucolique.

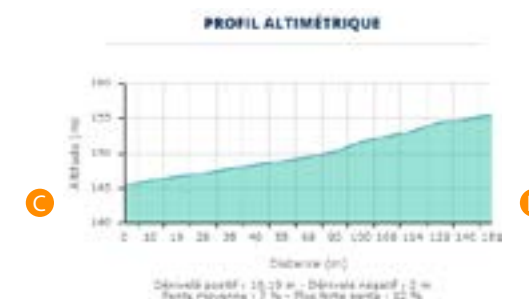
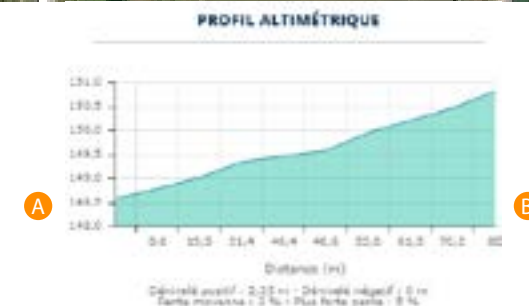
Tissu urbain : hormis la ferme ancienne située au nord du secteur, le site est inséré dans un tissu pavillonnaire essentiellement sous forme constitué de lotissement.



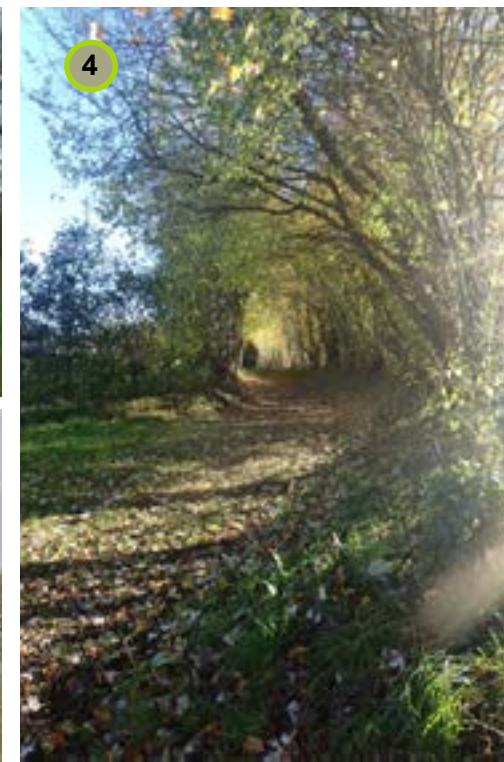
Contexte environnant et le site



En quelques mots... Secteur stratégique localisé à proximité du centre bourg, situé dans un environnement nature et patrimonial de qualité et connecté par les réseaux de cheminement piéton. Une aire de jeux se situe à proximité immédiate et le chemin de la nature apporte une plus-value certaine au site.



Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver



Limite végétale type haie bocagère afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage agricole.



Liaisons douces existantes



Accès envisagé en-vis-à-vis de la rue d'Anjou



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires et d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

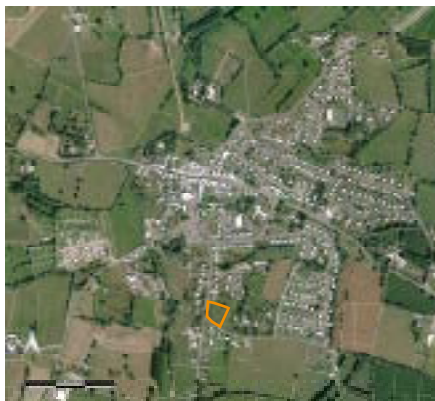
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Saint-Ouen-des-Toits.



3

Secteur n°3 : La Roseraie



La Roseraie



PARKING OULEY-DES-FORTS



0 25 50 75 m



Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 4 900 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 7 logements

Localisation : coeur d'un quartier résidentiel au sud est du bourg

Occupation du sol : jardin et pâturage.

Desserte : le site est desservi par le chemin de la Bézardière et chemin du Roussoir.

Paysage : terrain à forte topographie et en hauteur par rapport aux chemins du Roussoir et de la Bézardière marquée par un talus plantée. Au nord une haie bocagère participe au riche maillage du bourg.

Tissu urbain : le site se situe dans un secteur pavillonnaire de maison individuelle construite au coup par coup. Des habitations récentes en vis à vis le long du chemin de la Bézardière forment un ensemble cohérent et contemporain.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A

B

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



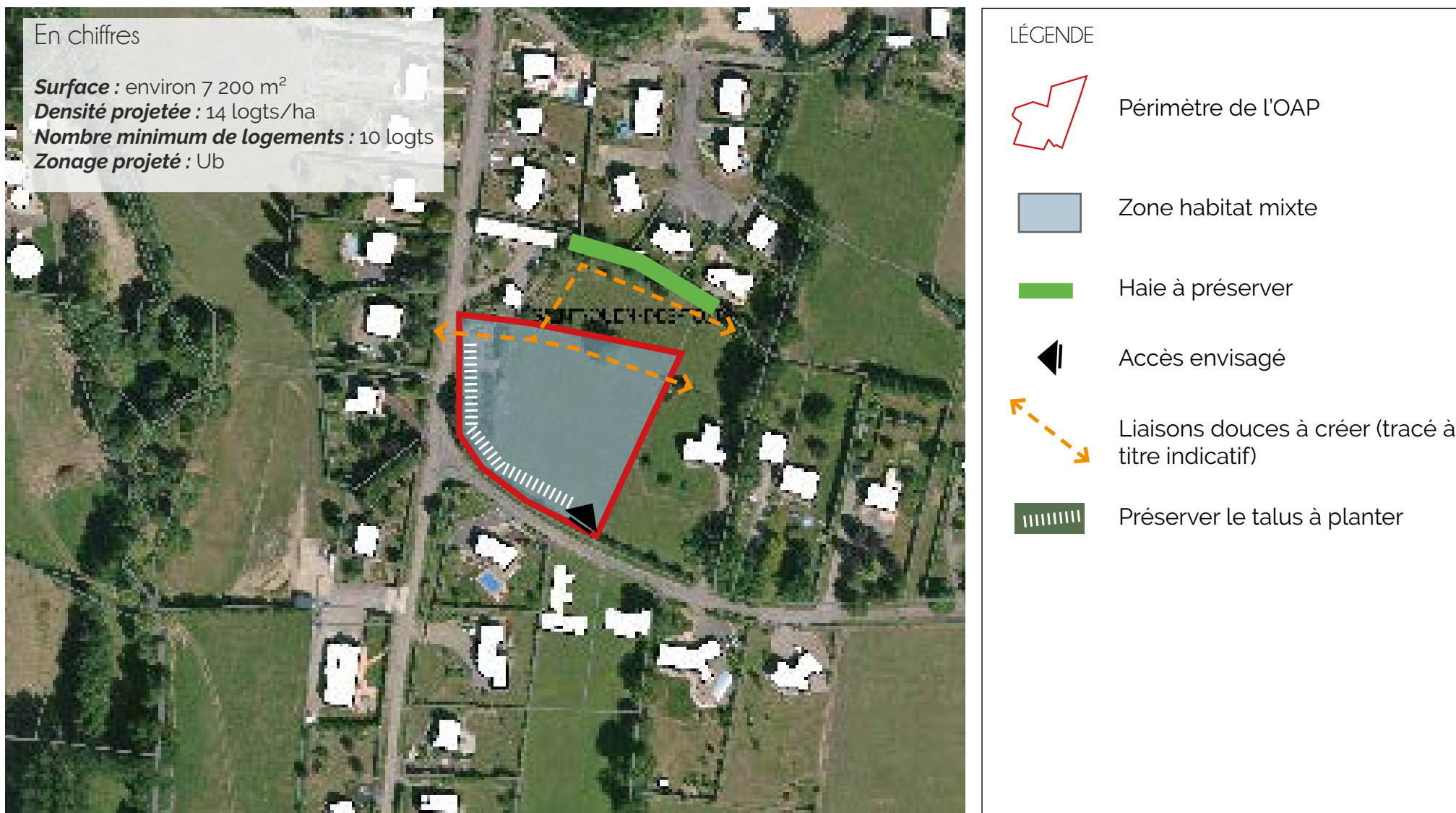
D

En quelques mots... Secteur localisé au sud du bourg, cerné par un talus boisé bien constitué de diverses strates bocagères.

Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

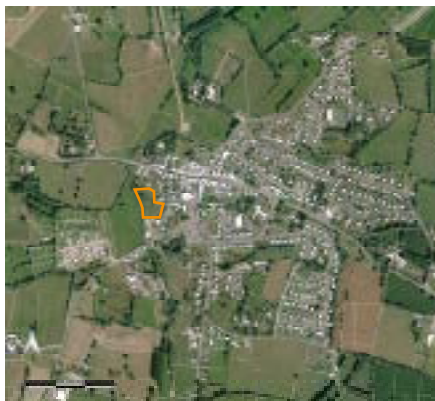
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Saint-Ouen-des-Toits.



4

Secteur n°4 : La Tannerie



La Tannerie



0 75 150 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 6 600 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 9 logements

Localisation : coeur d'un quartier résidentiel au sud est du bourg

Occupation du sol : parcelles paturées.

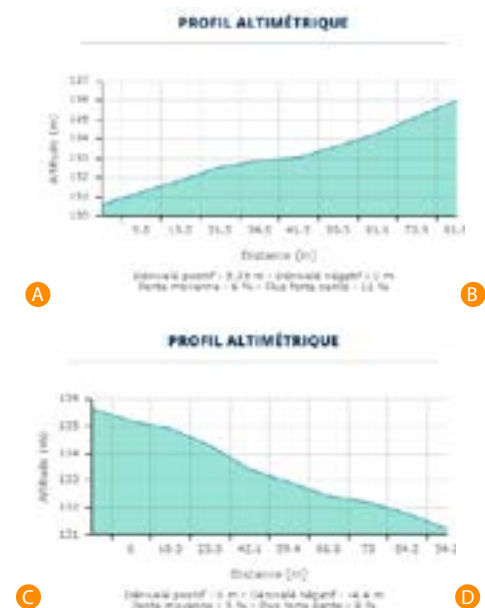
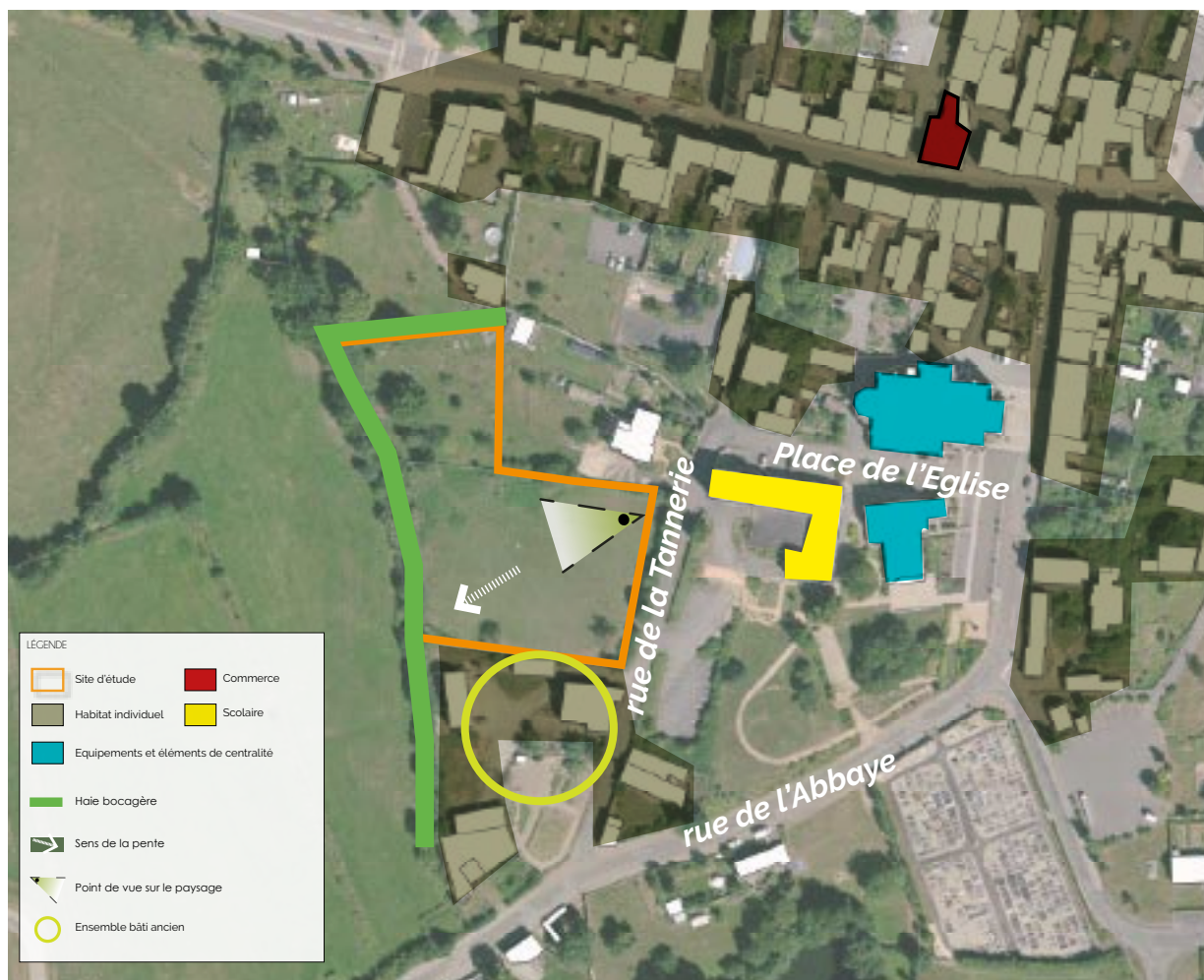
Desserte : le site est desservi par la rue de la Tannerie

Paysage : bordé à l'ouest par une belle haie bocagère le protégeant des vues depuis la RD115, ce secteur possède de belles qualités paysagères : un environnement agricole et bocager, une topographie s'ouvrant sur la paysage rural.

Tissu urbain : ce secteur privilégié est situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et services. Au sud du site, une ancienne ferme sur cour se caractérise par un bâti ancien de bonne qualité patrimoniale, l'ancienne tannerie du bourg.



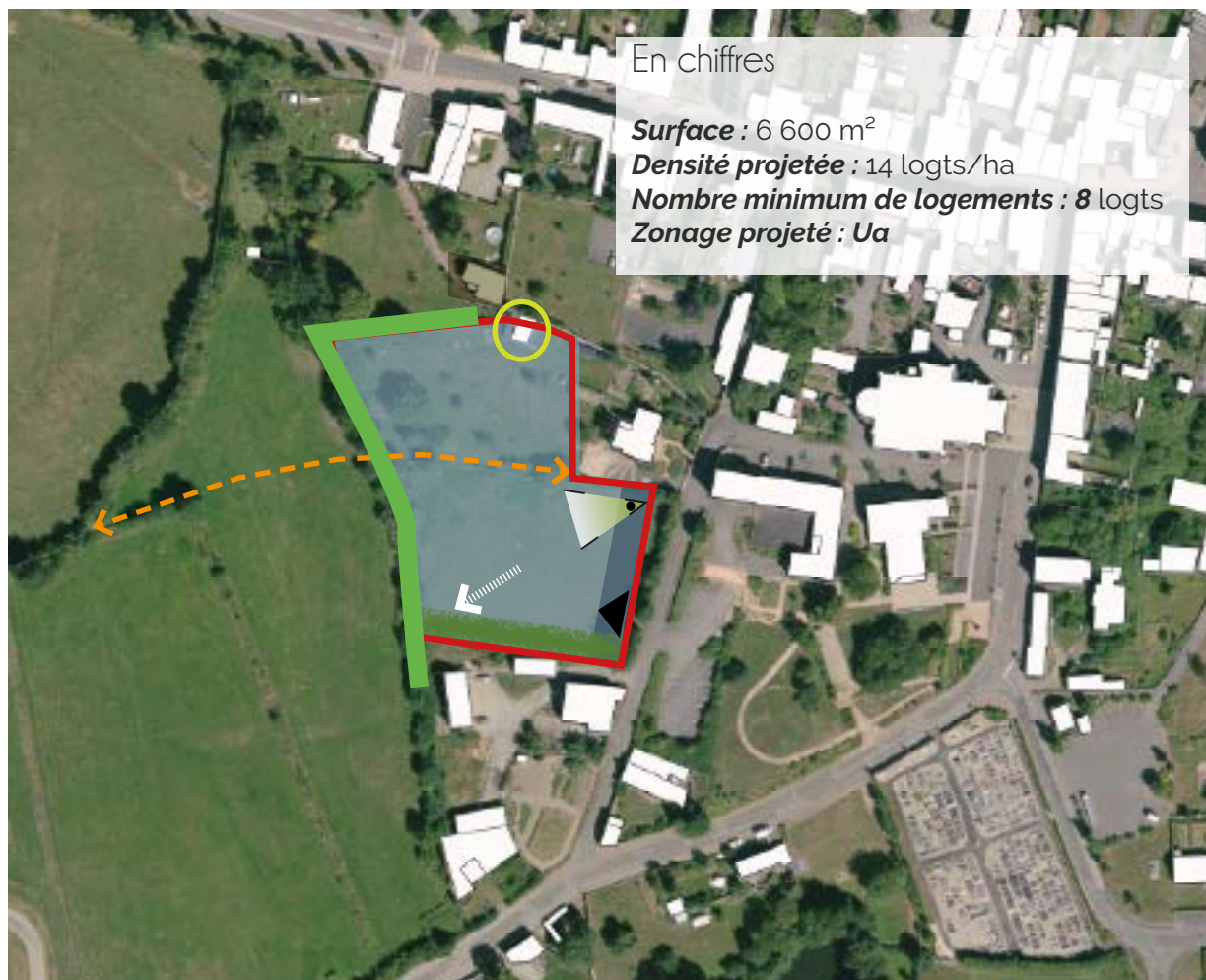
Contexte environnant et le site



Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et groupé
- Densité plus importante des constructions (mitoyenneté, front bâti rue de la Tannerie)
- Haie à préserver
- Accès envisagé
- Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)
- Vue à préserver sur le grand paysage
- Traitement paysager et notamment filtre visuel
- Bâtiment à conserver

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par PADD du Pays de Loiron, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ **Traiter l'interface bourg/campagne** par un aménagement paysager à l'ouest du périmètre d'étude.
- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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



Saint-Ouen-des-Toits.



5

Secteur n°5 : Le bourg

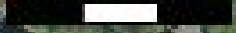


Le bourg

Saint-Jean-Baptiste



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 2 500 m²

Potentiel d'accueil de logements : 4 logements

Localisation : coeur d'un quartier résidentiel au sud est du bourg

Occupation du sol : habitation construction ancienne et hangar.

Desserte : le site est desservi par la D 30

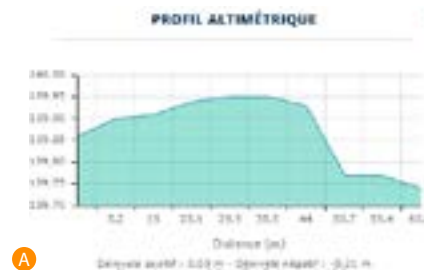
Paysage & tissu urbain : le site constitue une réelle opportunité de requalification du coeur de bourg de St Ouen des Toits. Ensermé entre le linéaire bâti mitoyen du front de rue et des linéaires de haies en direction du Château, le site comporte du bâti dépourvu de réel intérêt architectural.



Contexte environnant et le site



En quelques mots ... Le réaménagement de ce secteur constitue une réelle occasion de requalifier un élément fort du centre bourg. Associé à l'Auberge du XIIème siècle, la réhabilitation du site pourra jouer un rôle important pour le devenir du centre bourg.



Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat mixte



Place à créer



Alignement du bâti à prévoir afin de cadrer la place



Bâti patrimonial à préserver



Muret de cloture en pierre à préserver



Accès envisagé



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur qui participe à une centralité du bourg et à la sécurisation du carrefour de la rue Jean Chouan et de la rue de l'Abbaye.

L'aménagement d'une place structurée par un alignement bâti permettra l'aménagement d'une terrasse pour les commerces mais également d'un accès vers la future opération en fond de lot.

- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD, soit **14 logements par hectare**.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs). Le bâti sur rue plus dense devra s'inspirer des constructions avoisinantes de la rue Jean Chouan.
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ La commune n'est pas assujétie à un objectif de production de logement social. Néanmoins il est possible d'en réaliser si souhaité.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus situé Rue du Maine depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmés sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Intégrer à la réflexion l'ensemble du réseau de liaisons douces qui existe sur la commune.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) et favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Saint-Pierre-La-Cour.

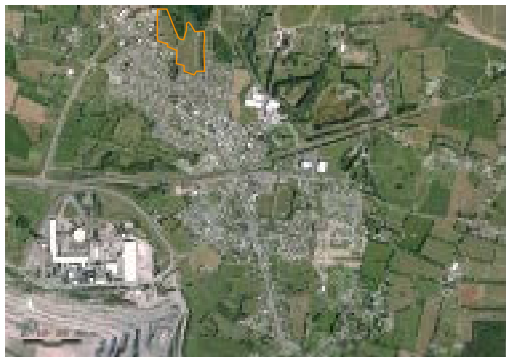


OAP Habitat

Localisation des sites de projet



1 Secteur n°1 : L'Euclie



Saint-Pierre-La-Cour



1

Secteur n°1 : L'Euclie



L'Euclie



Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 46 800 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 75 logements

Localisation : nord Ouest du centre bourg à proximité du lieu-dit « L'Euclie ».

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la rue de Normandie qui permet d'accéder au centre bourg, aux services de transports en commun et plus largement de rejoindre l'A 81 au Sud du bourg.

Paysage : parcelles agricoles bordées au nord par un épais boisement offrant ainsi une lisière boisée. Un chemin creux bordé par une haie bocagère limite le secteur à l'est. Quelques arbres laissent deviner le passé d'une trame bocagère plus dense.

Tissu urbain : secteur en second rideau d'opérations d'habitat de type lotissements. Les voiries sont laissées en attente pour desservir le futur projet.

A noter que le site est localisé à 350m du collège de Saint-Pierre-La-Cour qui cherche à conforter ses effectifs scolaires (autour de 300 élèves).



Contexte environnemental et le site



LÉGENDE

- Site d'étude
- Habitat individuel
- Economie
- Liaisons douces existantes
- Sens de la pente
- Point de vue sur le paysage
- Haie bocagère
- Espace boisé, étang, parcours de randonnée
- Voirie en attente



Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 46 700 m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logements : 88 logts
Zonage projeté : 1 AUh
Objectif logements sociaux : 17 LLS

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et/ou groupé



Haie à préserver



Haie bocagère à envisager afin de créer le maillage bocager en s'appuyant sur l'existant



Accès envisagés à titre indicatif



Liaisons douces à créer, notamment pour se connecter aux liaisons douces déjà existantes



Liaison douces existantes à conforter (en partie chemin rural)



Vue à préserver sur le grand paysage

L'opération d'ensemble pourra préférentiellement débuter par la partie ouest, actuellement desservie par deux voies en attente, puis s'étendre progressivement vers l'est

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui optimise l'occupation du sol (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale de la commune** dans son approche. La conception des aménagements devra veiller à anticiper la question des ombres portées générées par les linéaires de haies présents sur site.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **16 logements par hectare**. L'OAP respectera un taux de 20% de logements sociaux, soit 17 logements sur l'opération.
- ◆ Le projet doit s'assurer de la création d'une accroche réelle au bourg et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples et compacts**, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de **masques solaires et d'ombres portées**, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accessions libres, accessions aidées, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ Ce secteur a l'avantage d'être situé **proche des équipements scolaires**.
Néanmoins, une réflexion peut être menée pour connecter le futur quartier à la plateforme multimodale située auprès de la gare.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- ◆ Le projet doit veiller à **minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage** en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- ◆ Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux, « de rencontre »**, susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ Eviter les voies automobiles en impasse.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

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