



# 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



0 50 100 150 m



## Contexte environnemental et le site

**Superficie** : environ 15 100m<sup>2</sup>

**Potentiel d'accueil de logements** : environ 18 logements

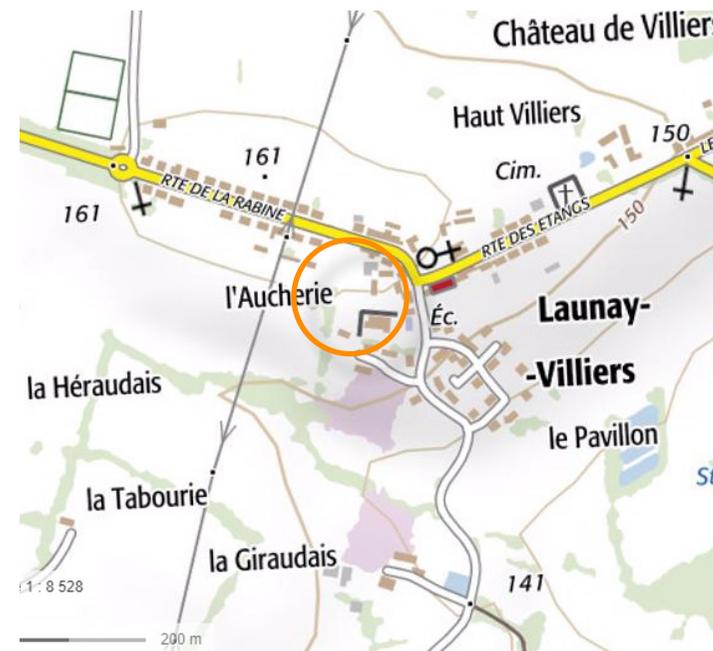
**Localisation** : Ouest du centre bourg, derrière l'école

**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.

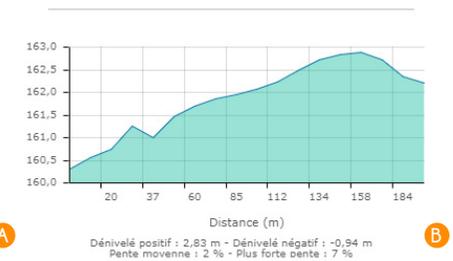
**Tissu urbain** : En accroche directe avec le centre bourg composé d'habitat pavillonnaire au nord et d'habitat ancien de caractère à l'est.



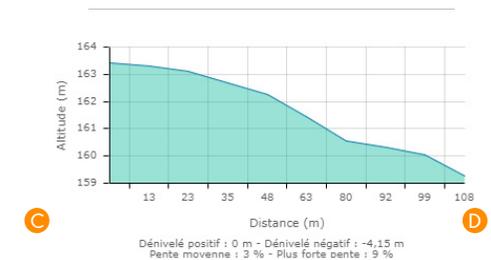
# Contexte environnant et le site



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 environnemental et le site



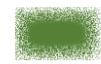
# Orientation d'Aménagement et de Programmation



### En chiffres

**Surface** : environ 5 100m<sup>2</sup>  
**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.

### 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 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 Genest-St-Isle





# OAP Habitat

# Localisation des sites de projet



- ① Secteur n°1 : L'Orée du Plessis
- ② Secteur n°2 : Le Moulin
- ③ Secteur n°3 : 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 57 800m<sup>2</sup>

**Potentiel d'accueil de logements** : environ 91 logements

**Localisation** : Nord du bourg

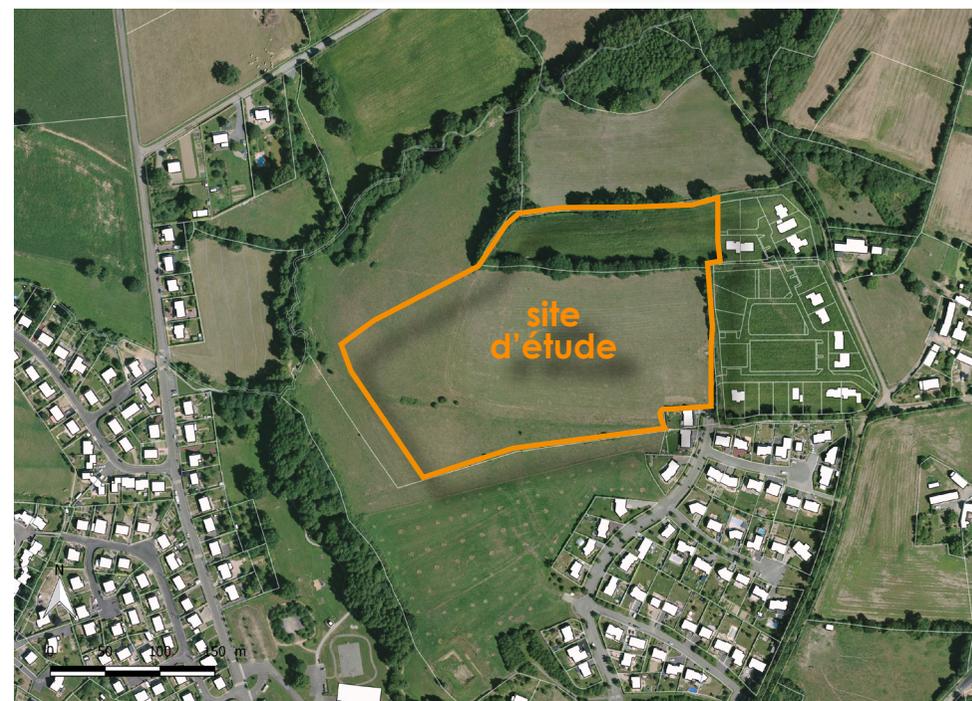
**Occupation du sol** : prairies fauchées

**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.

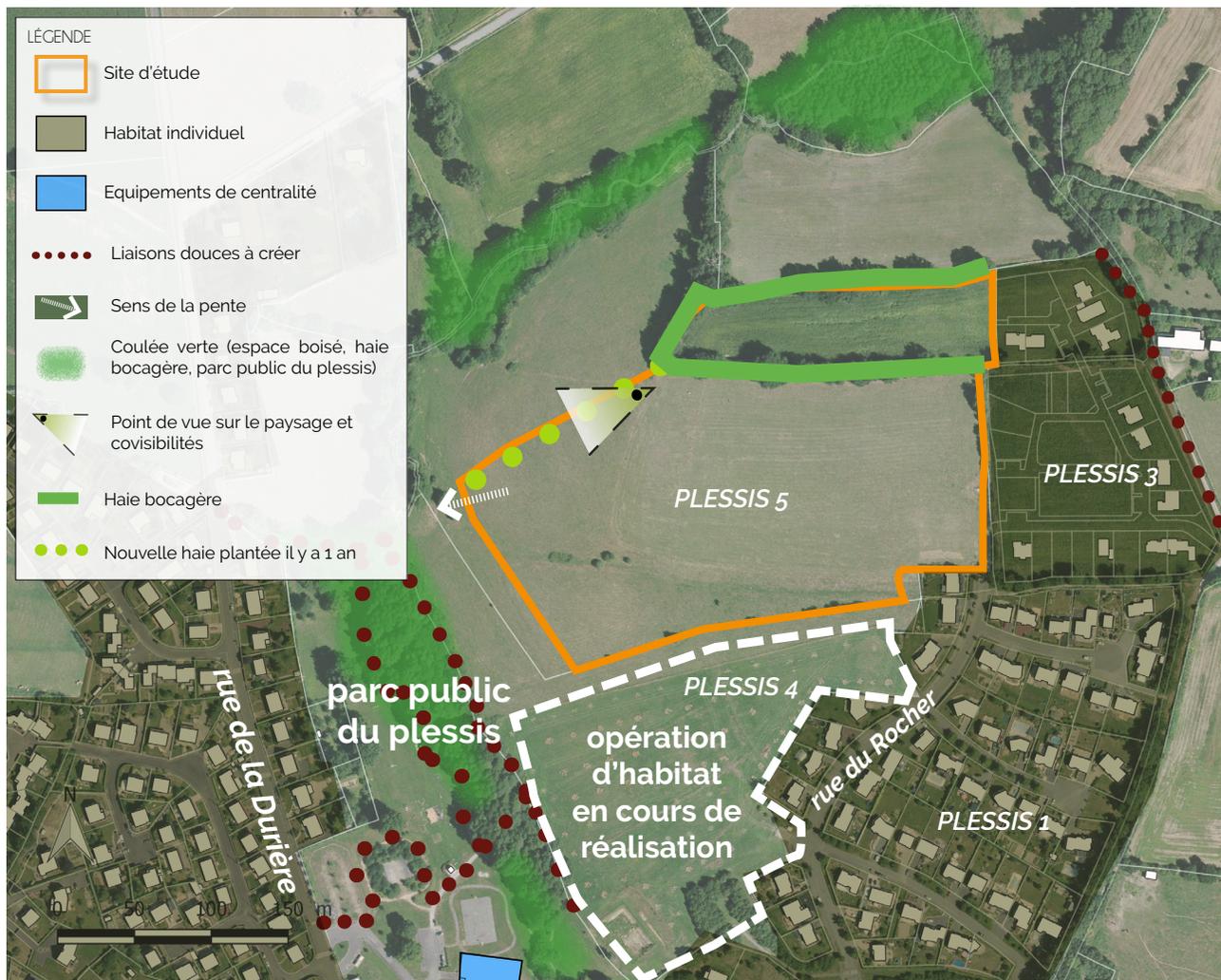
**Paysage** : site d'une grande sensibilité paysagère, jouxtant le parc public du Plessis avec son parcours sportif et ses loisirs. Très marqué par sa topographie, il ouvre de belles covisibilités sur la lisière du parc. Au nord une haie bocagère vient se planter sur la ligne de crête.

**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



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 33,68 m - Dénivelé négatif : 0 m  
Pente moyenne : 10 % - Plus forte pente : 35 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



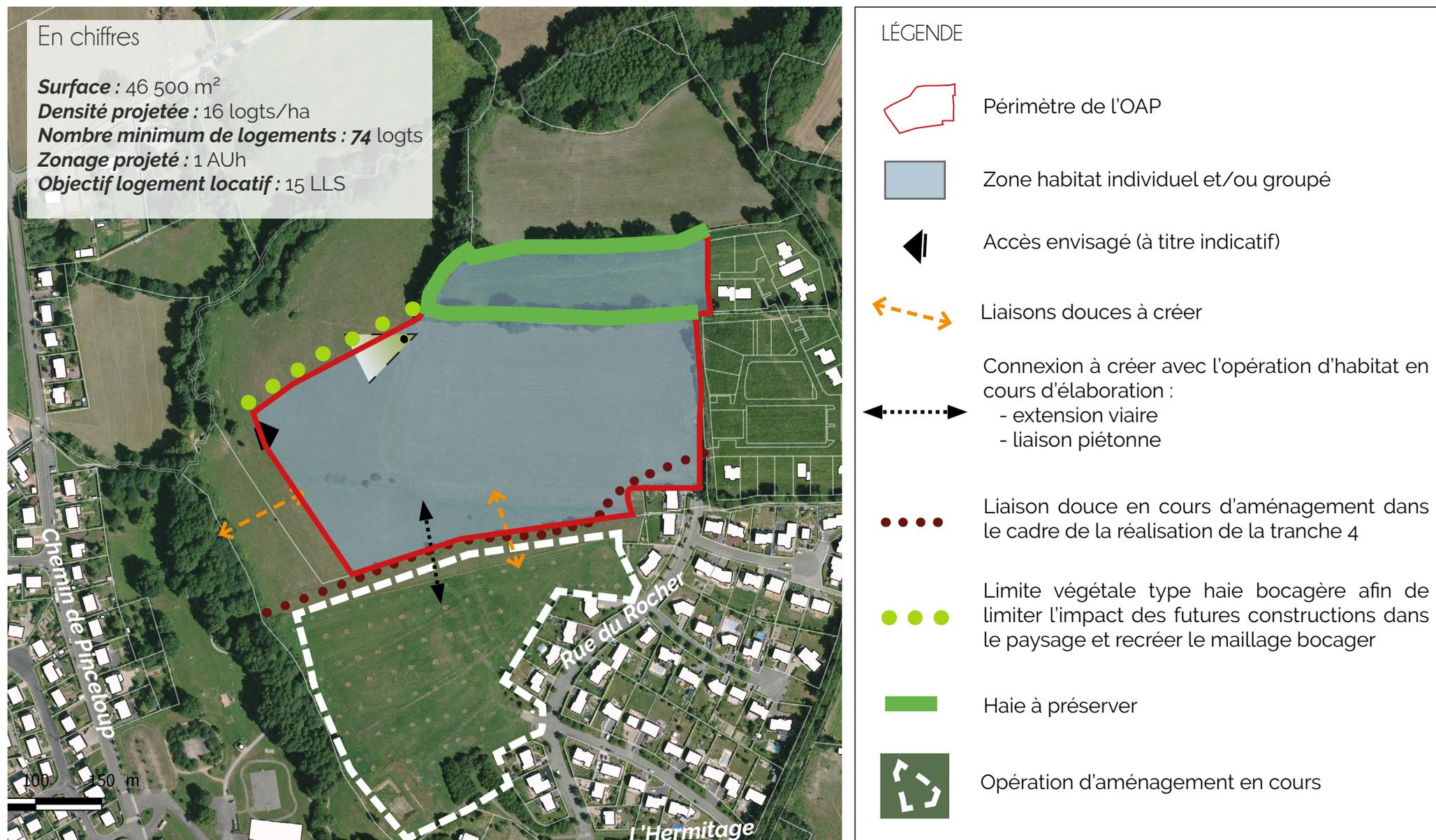
Dénivelé positif : 1,79 m - Dénivelé négatif : -8,38 m  
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 9 %

**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, **15 logements sur les 74** 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

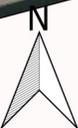


2

## Secteur n°2 : Le Moulin



# Le Moulin



## Contexte environnant et le site

**Superficie** : environ 3 400m<sup>2</sup>

**Potentiel d'accueil de logements** : environ 6 logements

**Localisation** : entrée de bourg sud-est

**Occupation du sol** : prairies fauchées

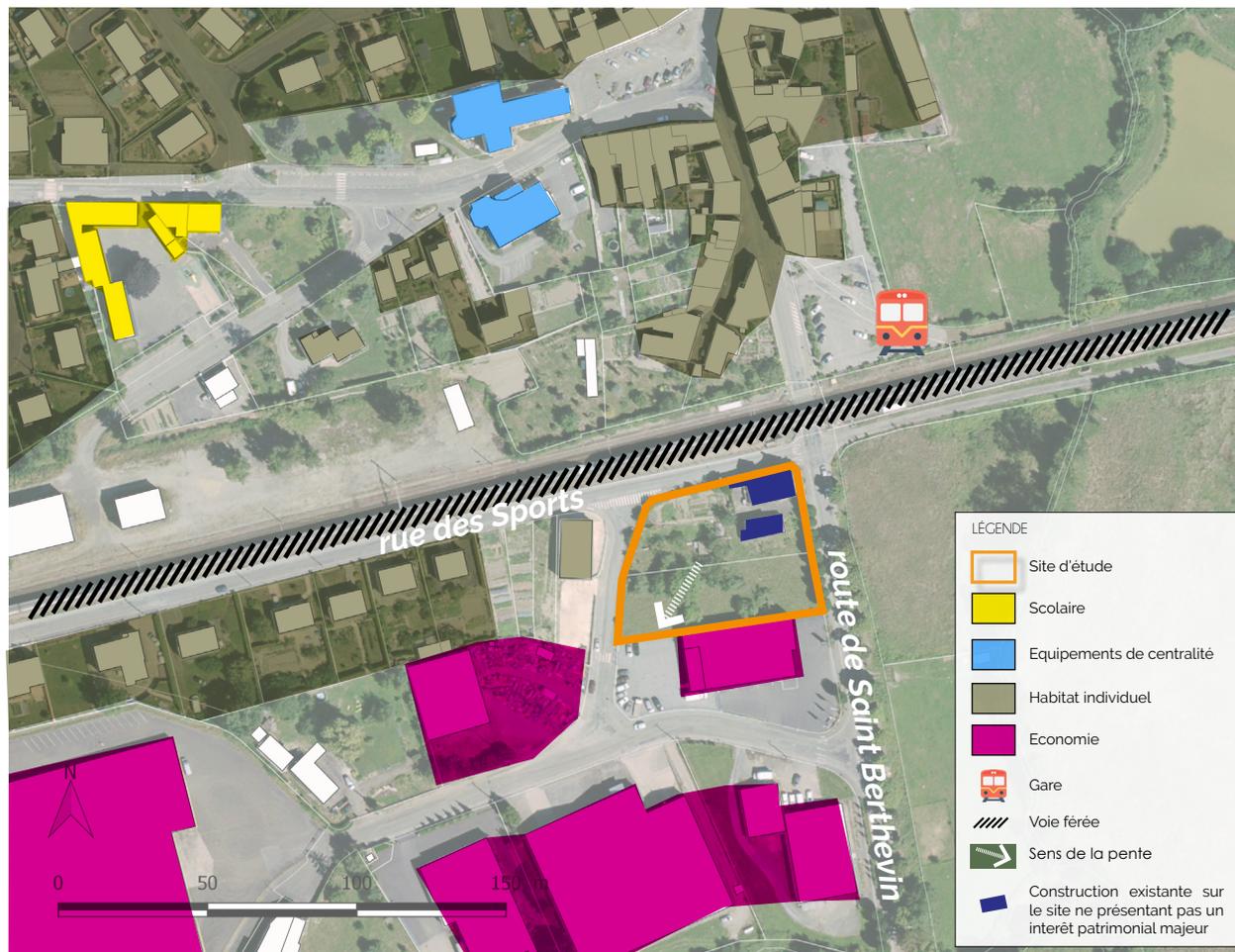
**Desserte** : le site se situe à proximité immédiate de la voie ferrée et de l'arrêt de bus. Proche de la route de St-Berthevin qui permet de récupérer l'A81 en direction de Laval ou de Rennes.

**Paysage** : Présence d'arbres sur le site ne présentant pas d'intérêt de conservation.

**Tissu urbain** : Situé au carrefour de la voie ferrée et de la route de Saint Berthevin. Le bâti existant sur le site ne présente pas un intérêt architectural particulier. Le site est bordé au sud par des constructions de grande dimension produisant un ombrage important sur la parcelle.



## Contexte environnant et le site



**En quelques mots** : Secteur situé à proximité immédiate de la gare, à l'angle de la rue des Sports et de la route de Saint-Berthevin.



**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



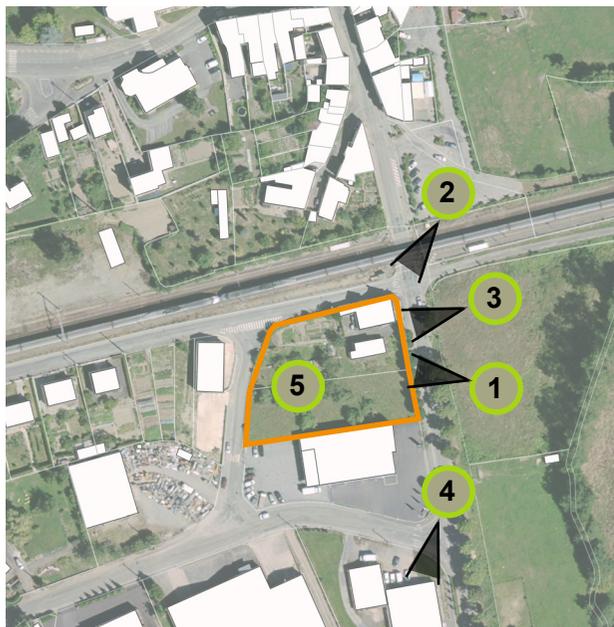
Dénivelé positif : 0,77 m - Dénivelé négatif : -0,42 m  
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 3 %

**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -1,59 m  
Pente moyenne : 7 % - Plus forte pente : 36 %

## Contexte environnant et le site



## Orientation d'Aménagement et de Programmation



### LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et/ou groupé.

S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).



Marquer l'angle du carrefour par une construction.

# 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. Une attention particulière est demandée sur les ombres portées générées par le bâtiment en tôle situé au sud du site de projet.
- ◆ 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...)

### 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...).



Le Genest-St-Isle



3

## Secteur n°3 : Les Eglantiers



# Les Eglantiers



0 50 100 150 200 m



## Contexte environnemental et le site

**Superficie** : environ 9 500m<sup>2</sup>

**Potentiel d'accueil de logements** : environ 15 logements

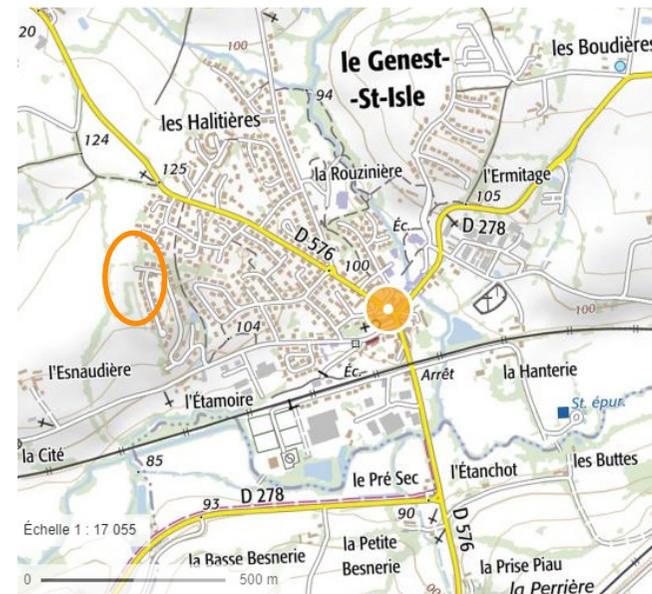
**Localisation** : ouest de la zone urbanisée

**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.

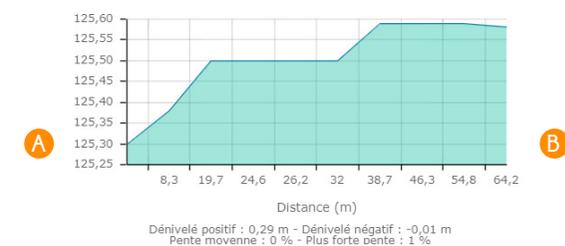
**Tissu urbain** : situé en limite ouest d'urbanisation, le secteur s'adosse à un lotissement existant. Il sera important de travailler sur l'interaction entre l'aménagement du secteur et les constructions existantes.



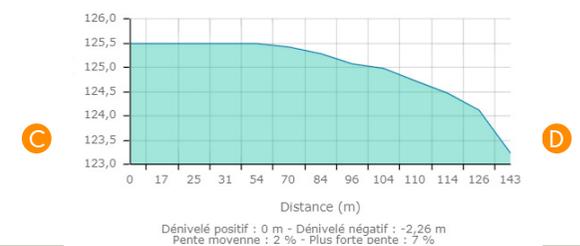
## Contexte environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

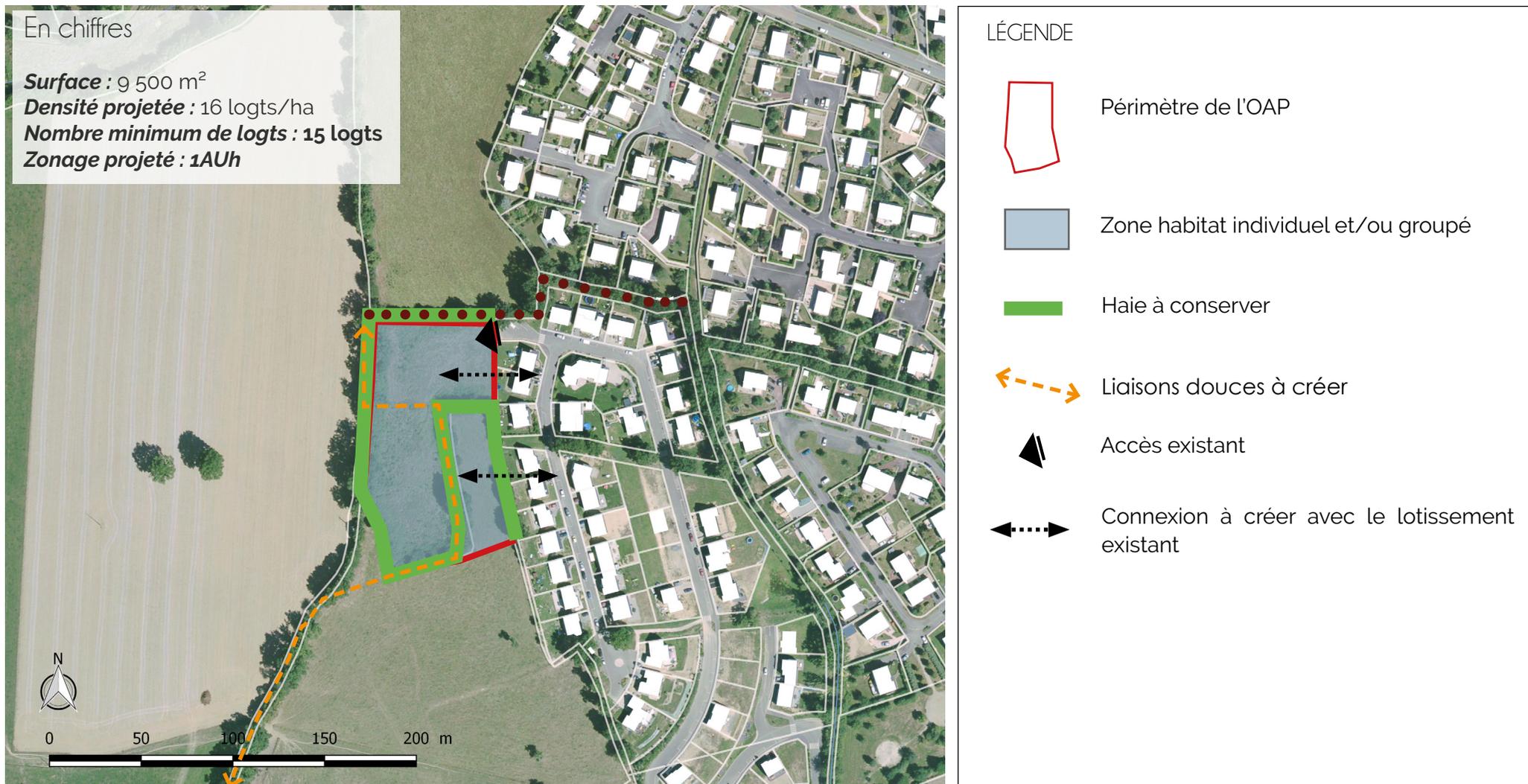


**En quelques mots** : Située en limite ouest d'urbanisation, l'enjeu de ce secteur réside dans son accrochage au lotissement déjà existant et à son intégration paysagère dans un écrin formé par des haies bocagères de belles structures.

## 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...)

### 3° LES BESOINS EN MATIÈRE 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...).