



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



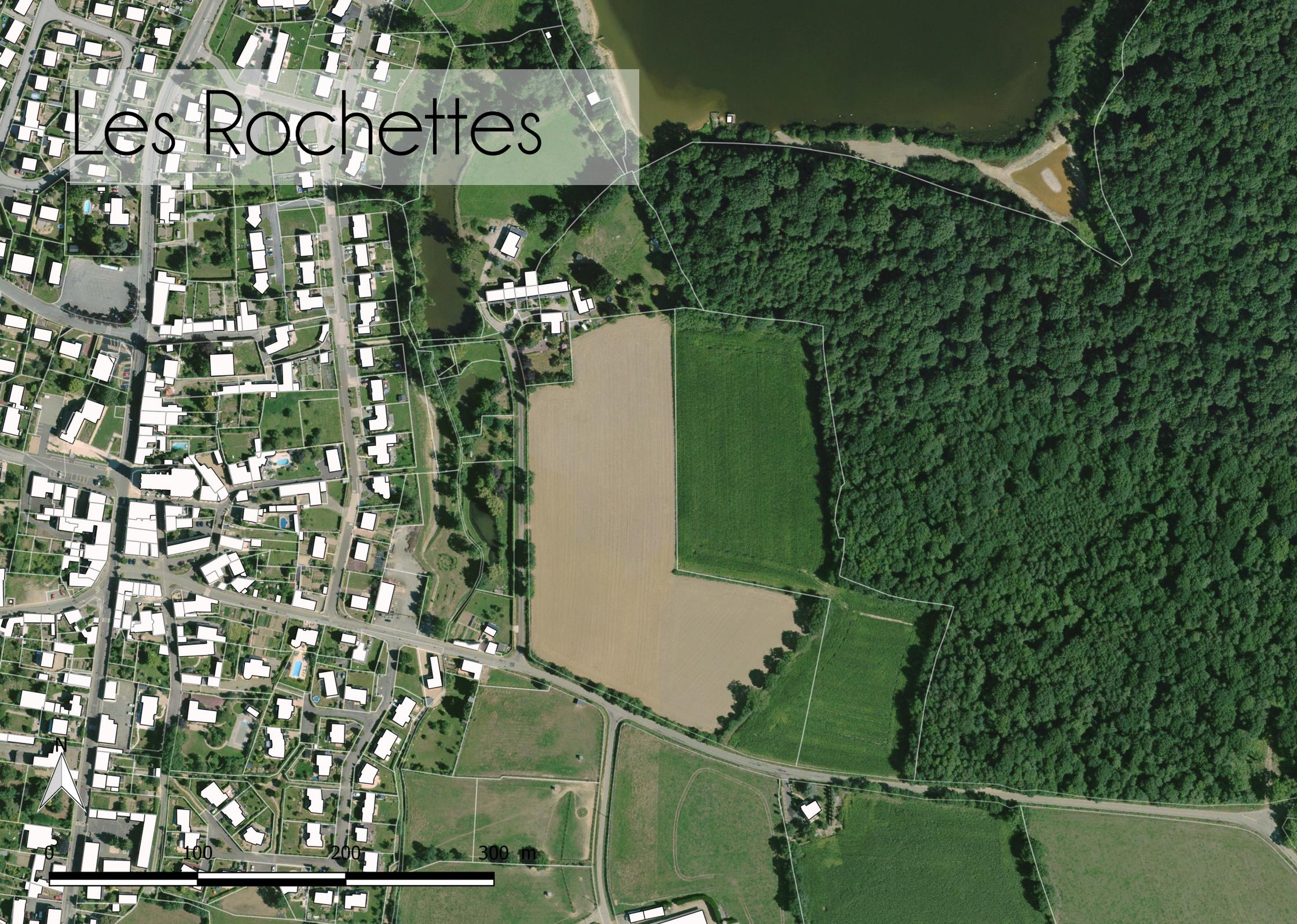
Loiron-Ruillé.

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

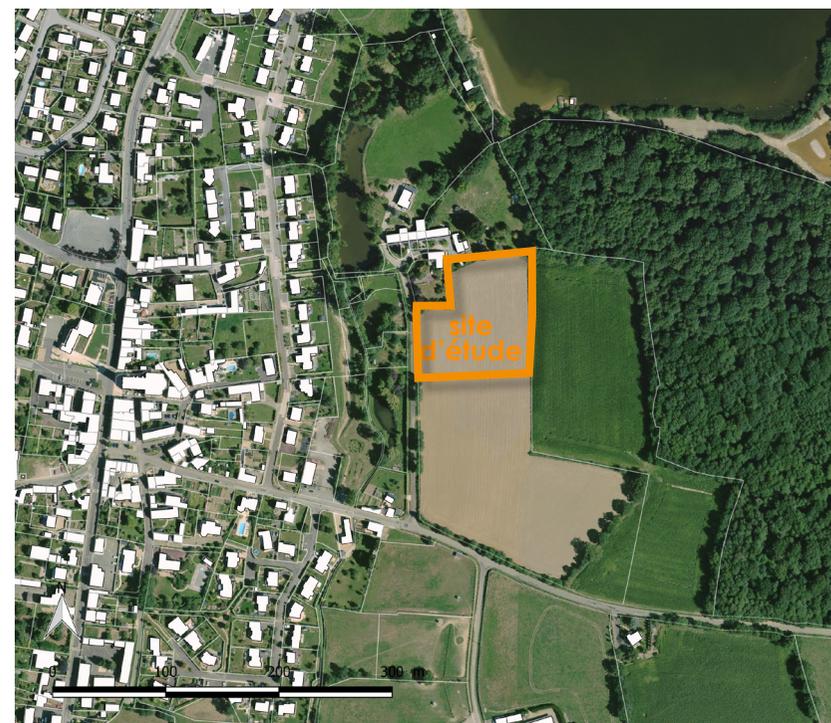
Localisation : est du centre bourg, en lisière du Bois des Rochettes et du Plan d'eau des Rochettes.

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

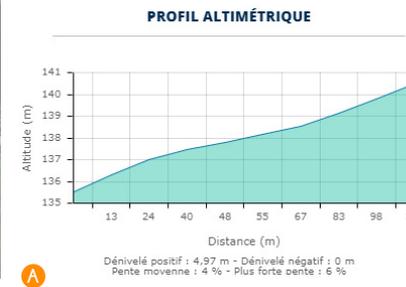
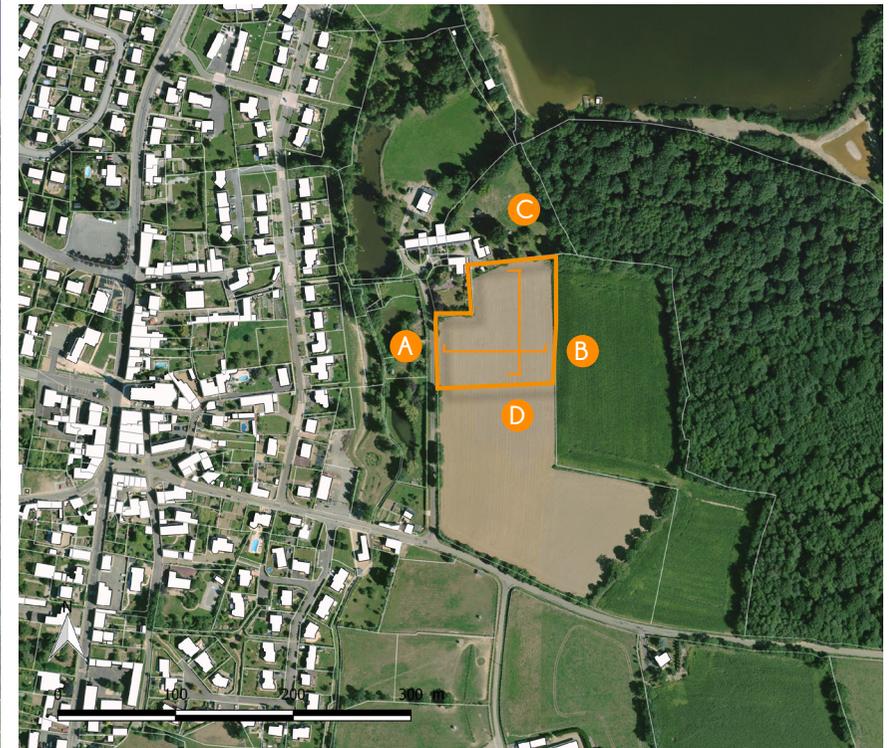
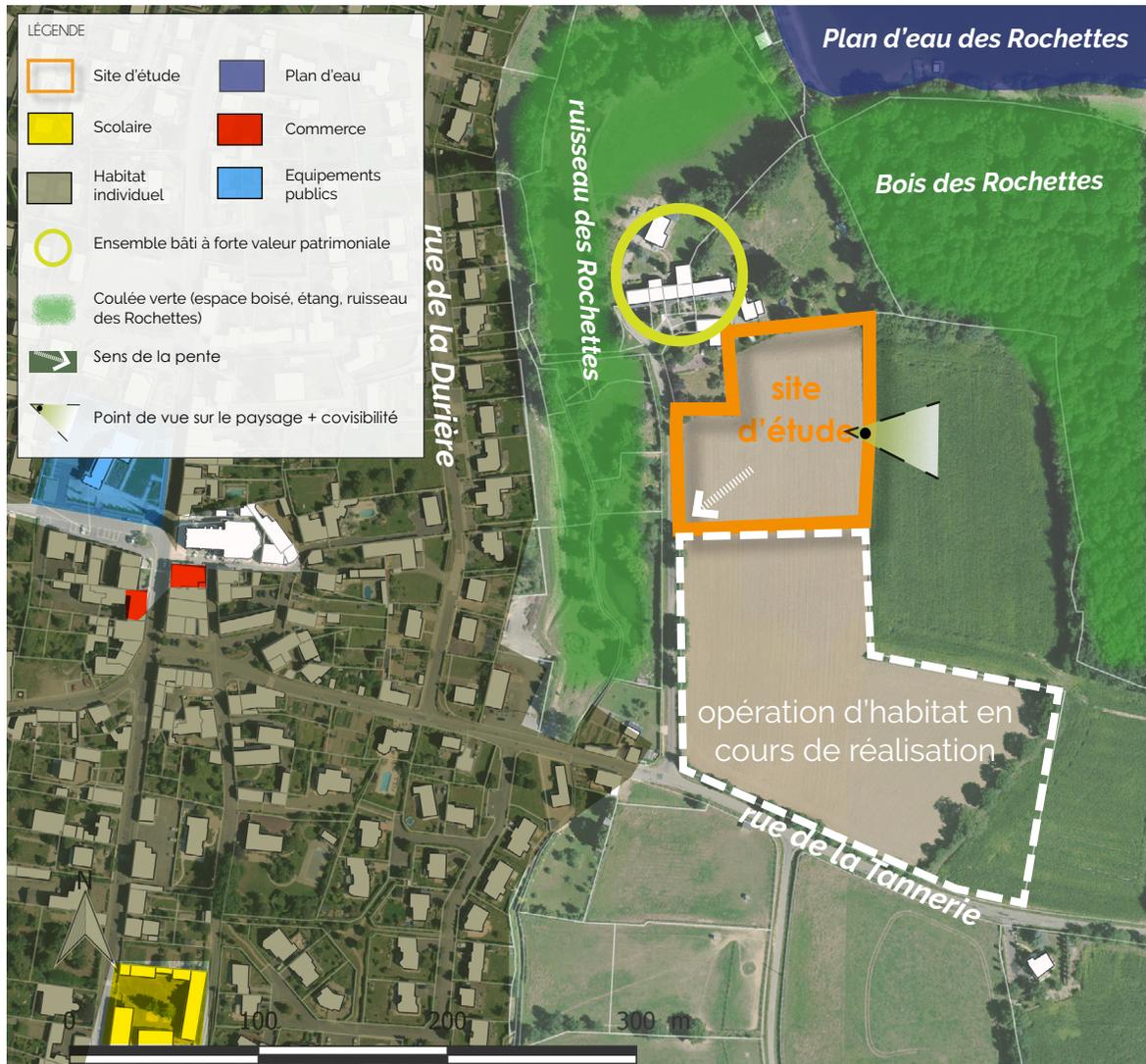
Desserte : Le site est desservi par la D 545 permettant de se rendre à Ahuillé et est situé non loin de l'axe D 124/D115 qui permet de reconnecter la D 57 menant à Laval.

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 »



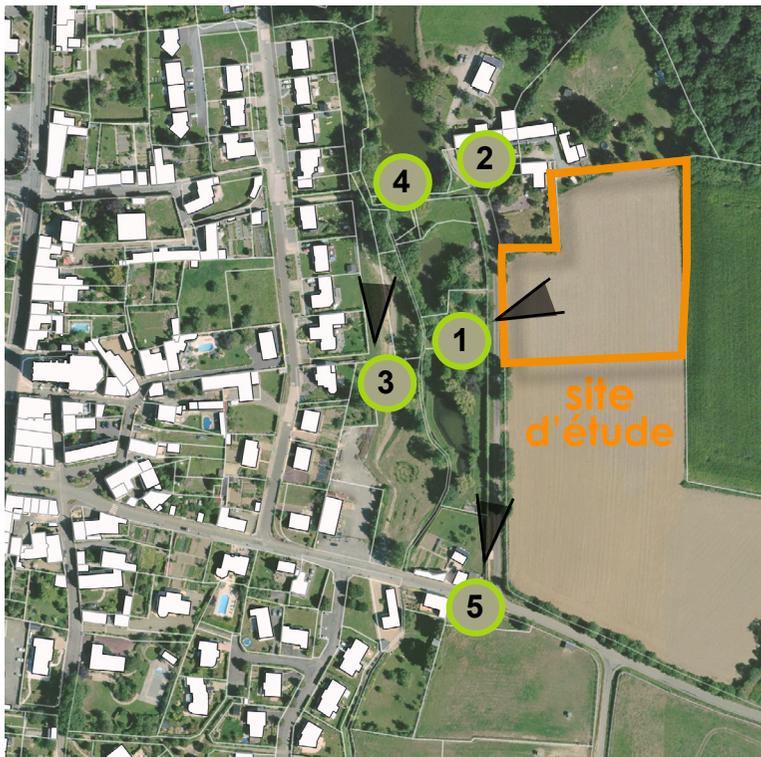
Contexte environnant et le site



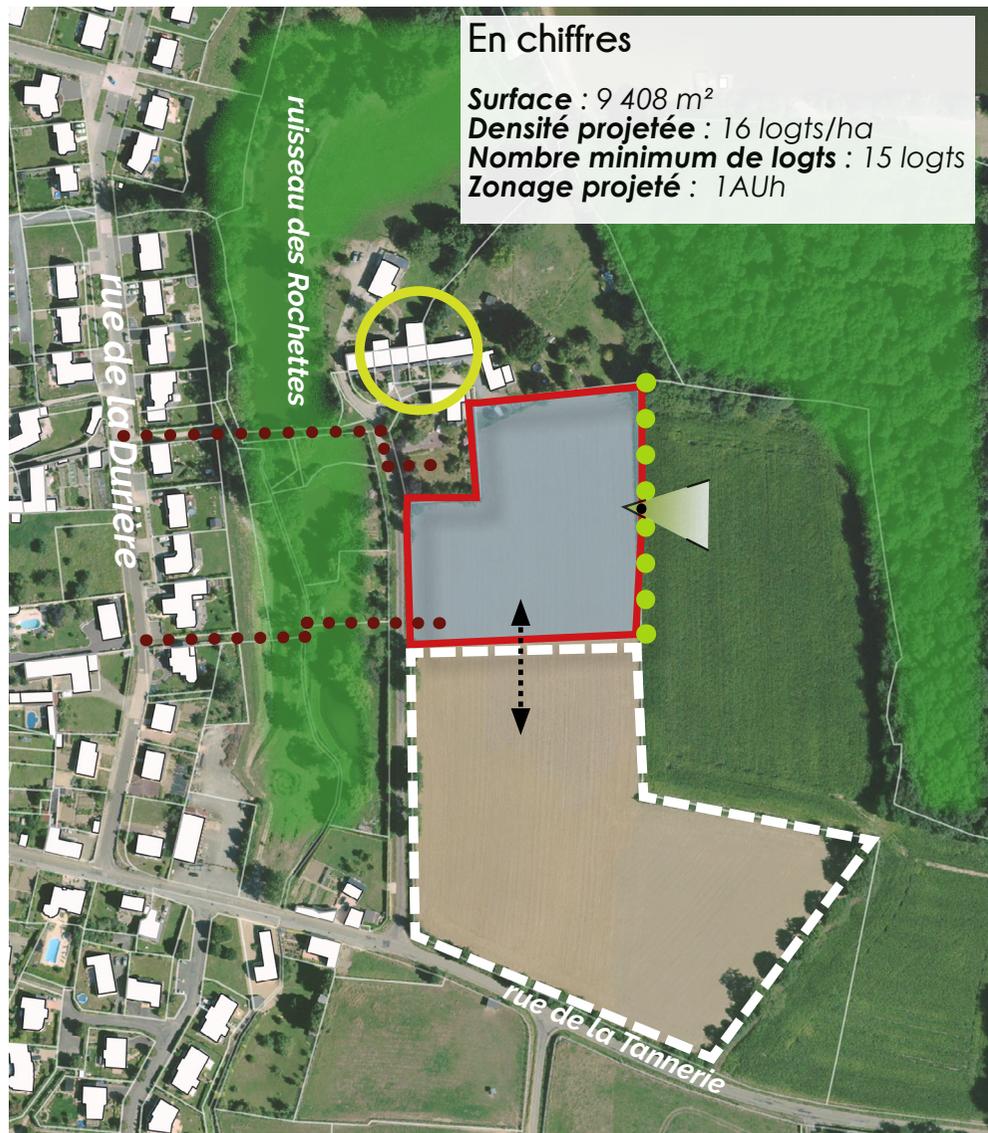
En quelques mots ...

L'OAP des Rochettes constitue la seconde tranche d'un lotissement en cours de réalisation début 2018. Au sein 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'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 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 palmés 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

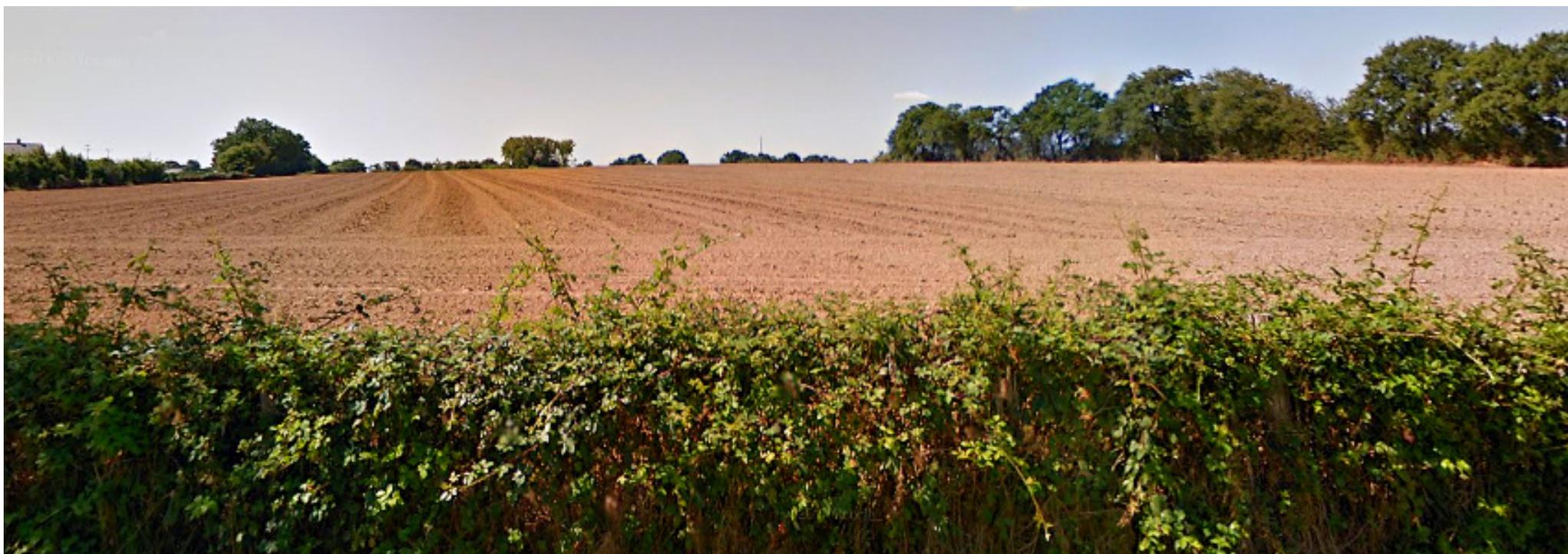
- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).



Loiron-Ruillé.

2

Secteur n°2 : Les Fougères



Les Fougères



0 100 200 300 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 32 000m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 51 logements

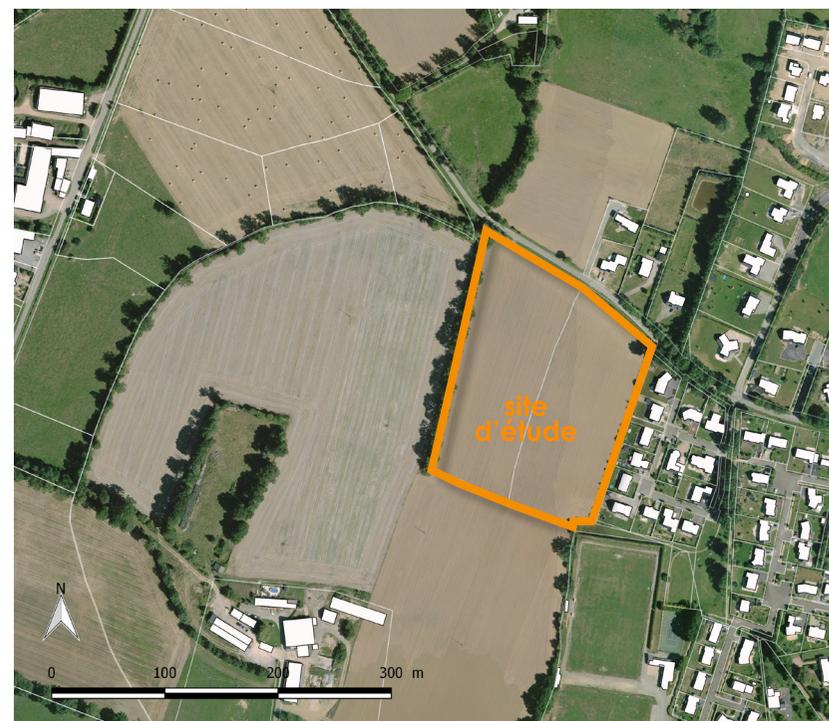
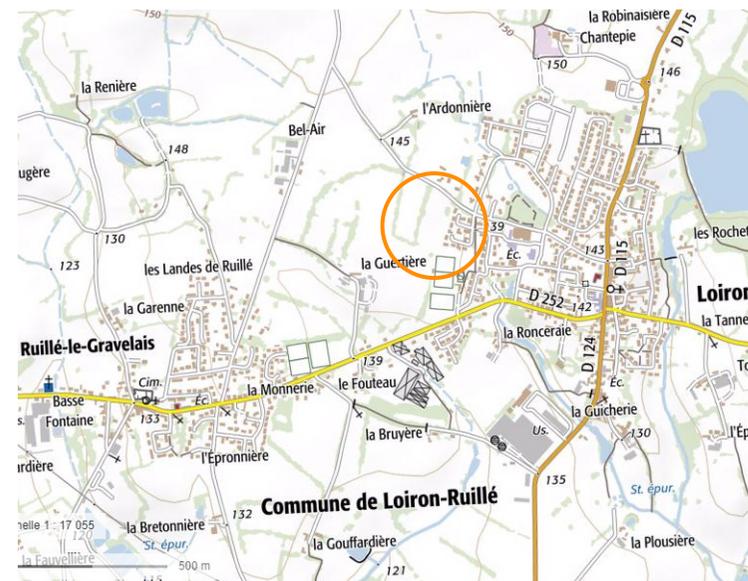
Localisation : ouest du centre bourg de Loiron

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.

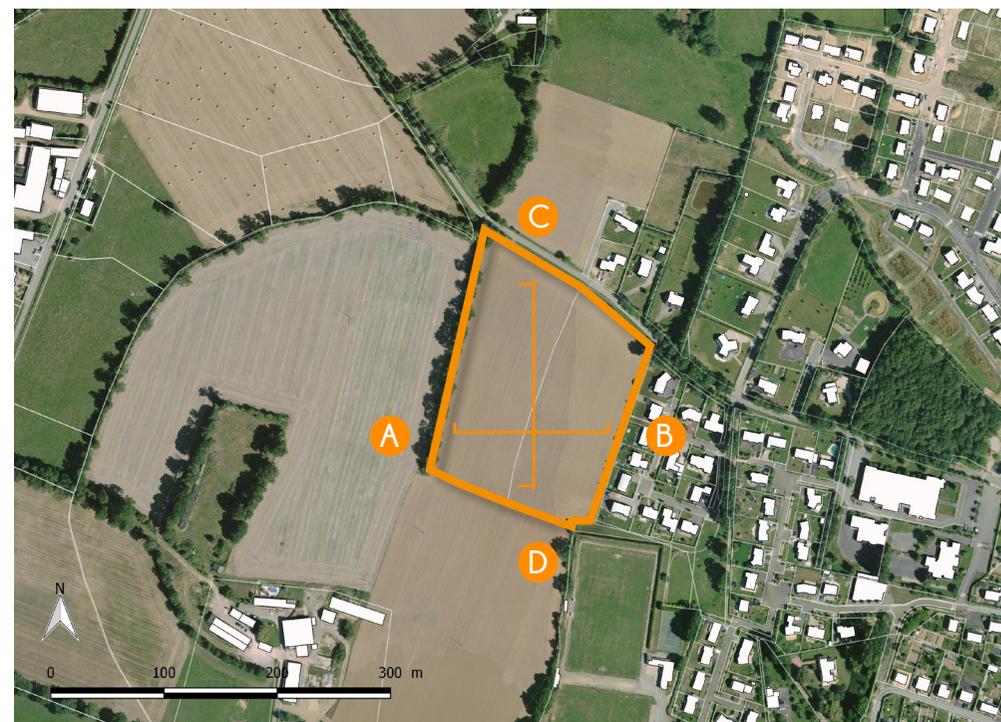
Tissu urbain : les seules parcelles bâties se situent de l'autre côté de la rue de la Grenouillère et sont constituées de constructions au coup par coup.



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.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



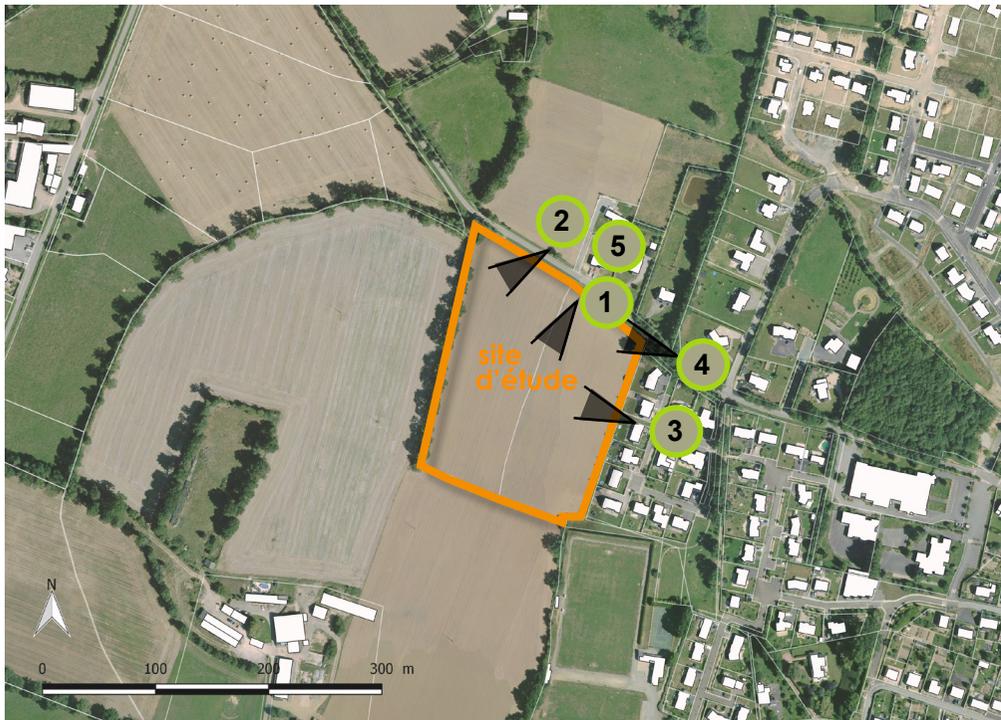
Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -4,73 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 4 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE

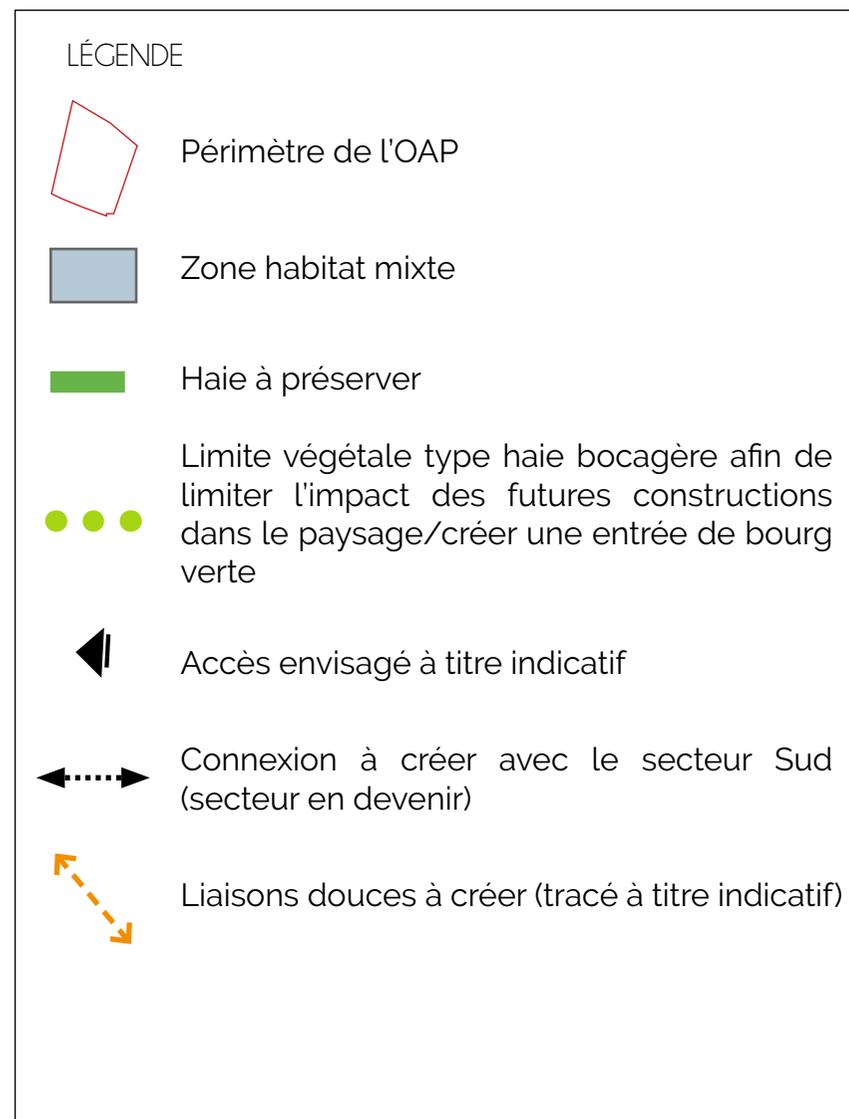
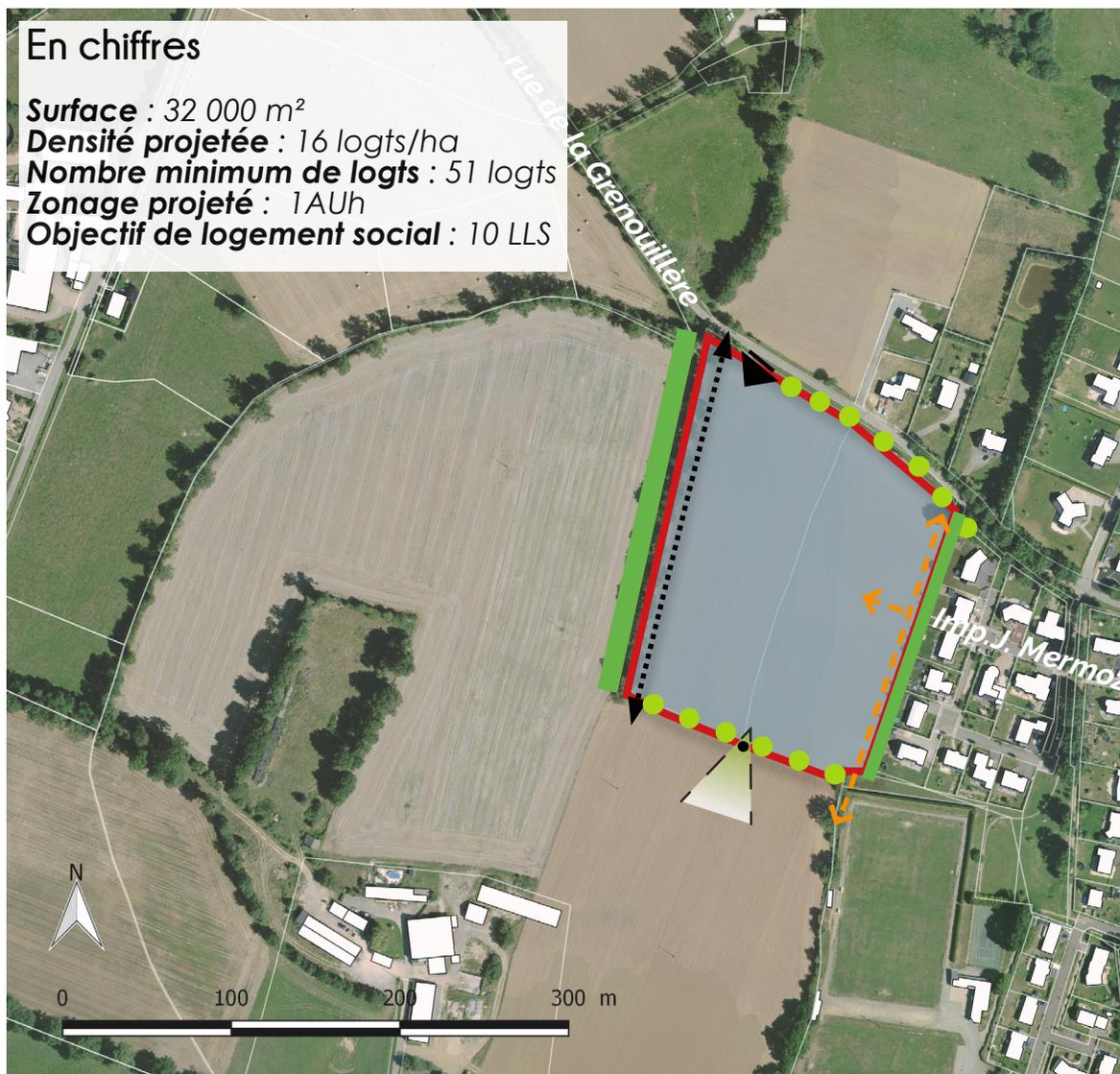


Dénivelé positif : 1,87 m - Dénivelé négatif : -0,49 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 5 %

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 palmés 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

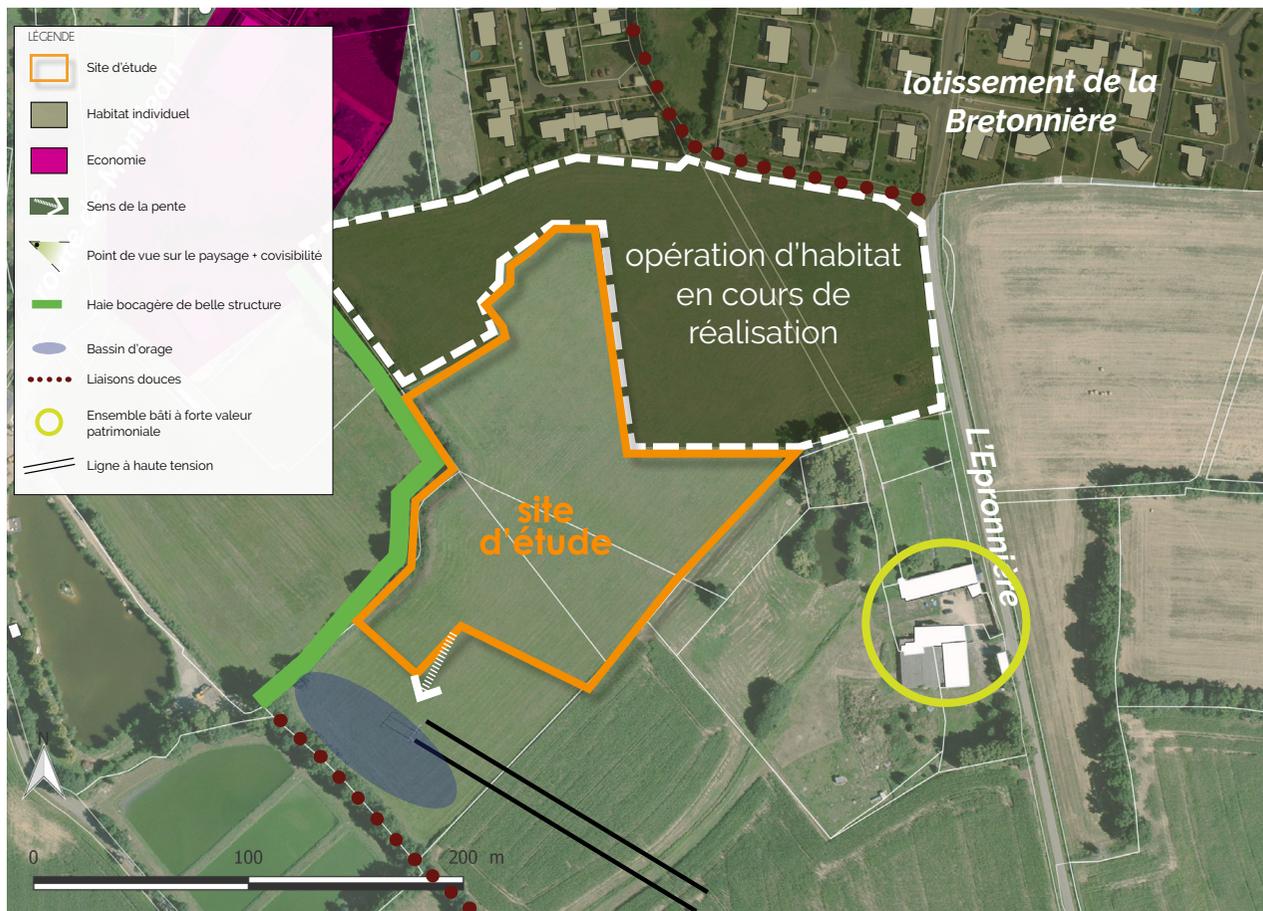
Secteur n°3 : Les Tilleuls



Les Tilleuls



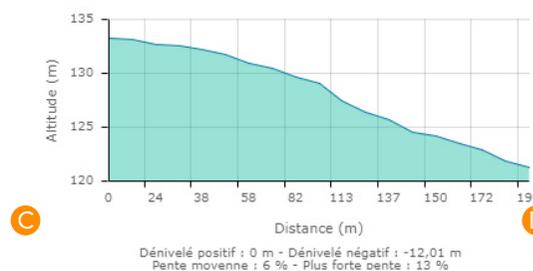
Contexte environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

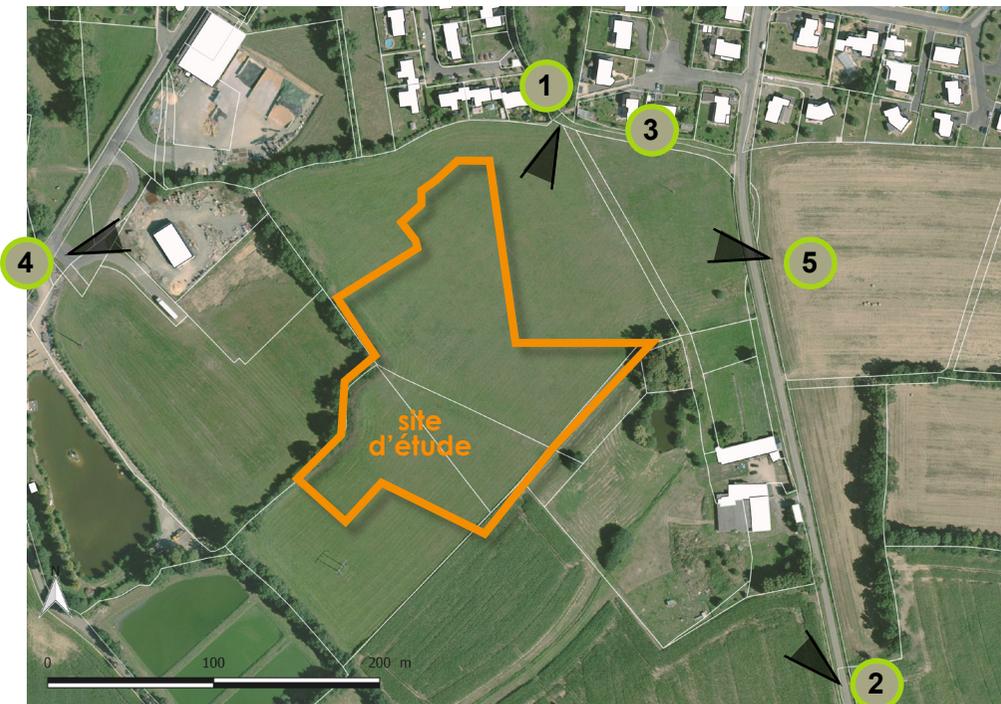


PROFIL ALTIMÉTRIQUE

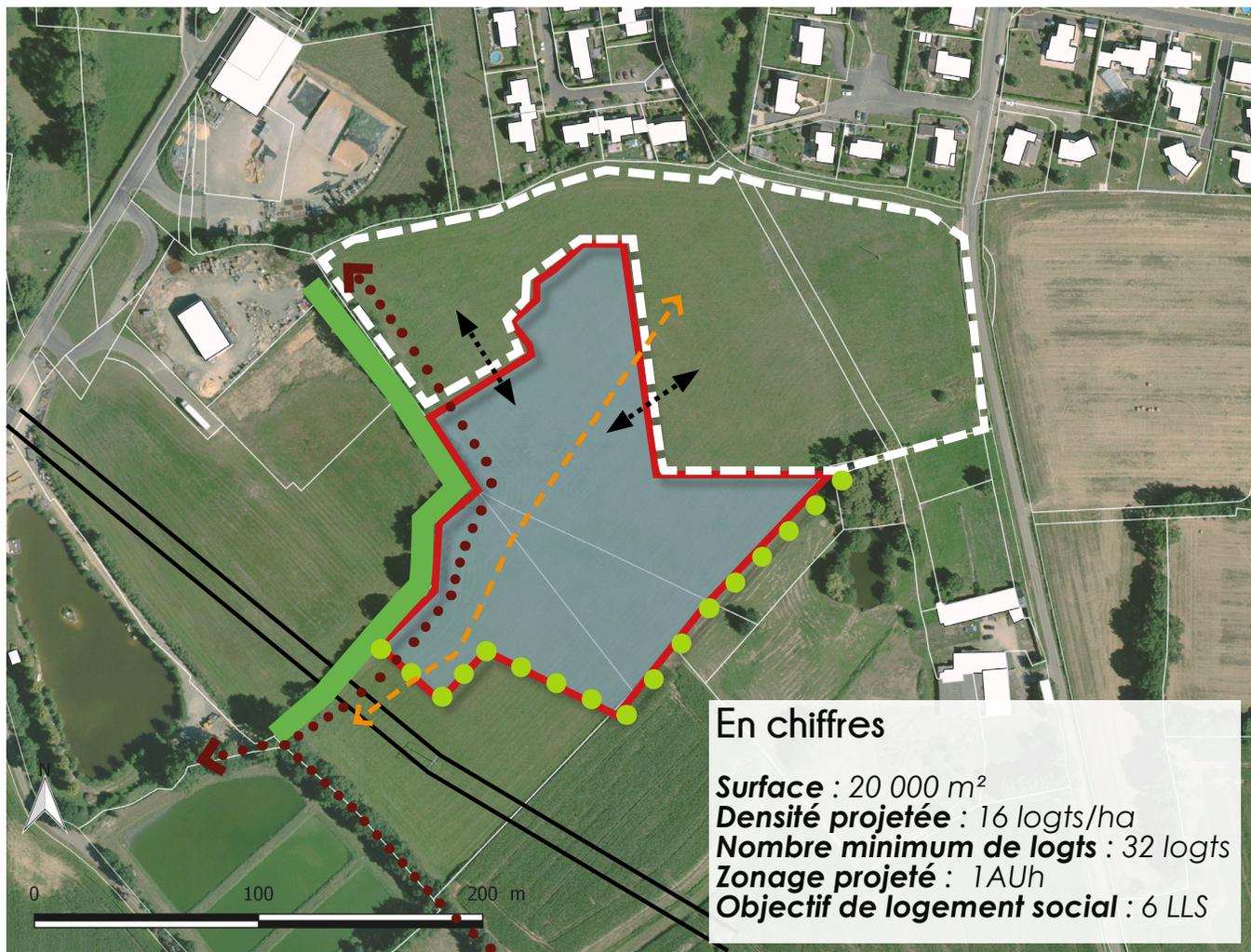


En quelques mots ... Le projet des Tilleuls se situe au sud du bourg historique de Ruillé-le-Gravelais, derrière la zone artisanale des Rochers. L'OAP représente les tranches n°3 et 4 du Lotissement «Les Tilleuls» qui couvre au total 3,5 hectares.

Contexte environnemental et le site

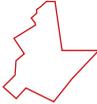


Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres
Surface : 20 000 m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logts : 32 logts
Zonage projeté : 1AUh
Objectif de logement social : 6 LLS

LÉGENDE

-  Périmètre 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 palmés 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

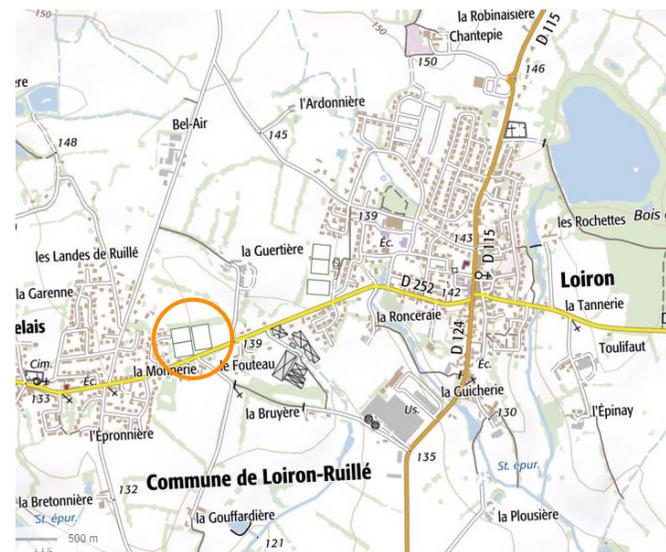
Localisation : entre le bourg du ruillé et du Loiron. Il s'agit de l'ancienne entrée de bourg de Ruillé depuis le bourg du Loiron.

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 environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A

Dénivelé positif : 0,08 m - Dénivelé négatif : -1,98 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 3 %

B

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C

Dénivelé positif : 0,55 m - Dénivelé négatif : -0,1 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 2 %

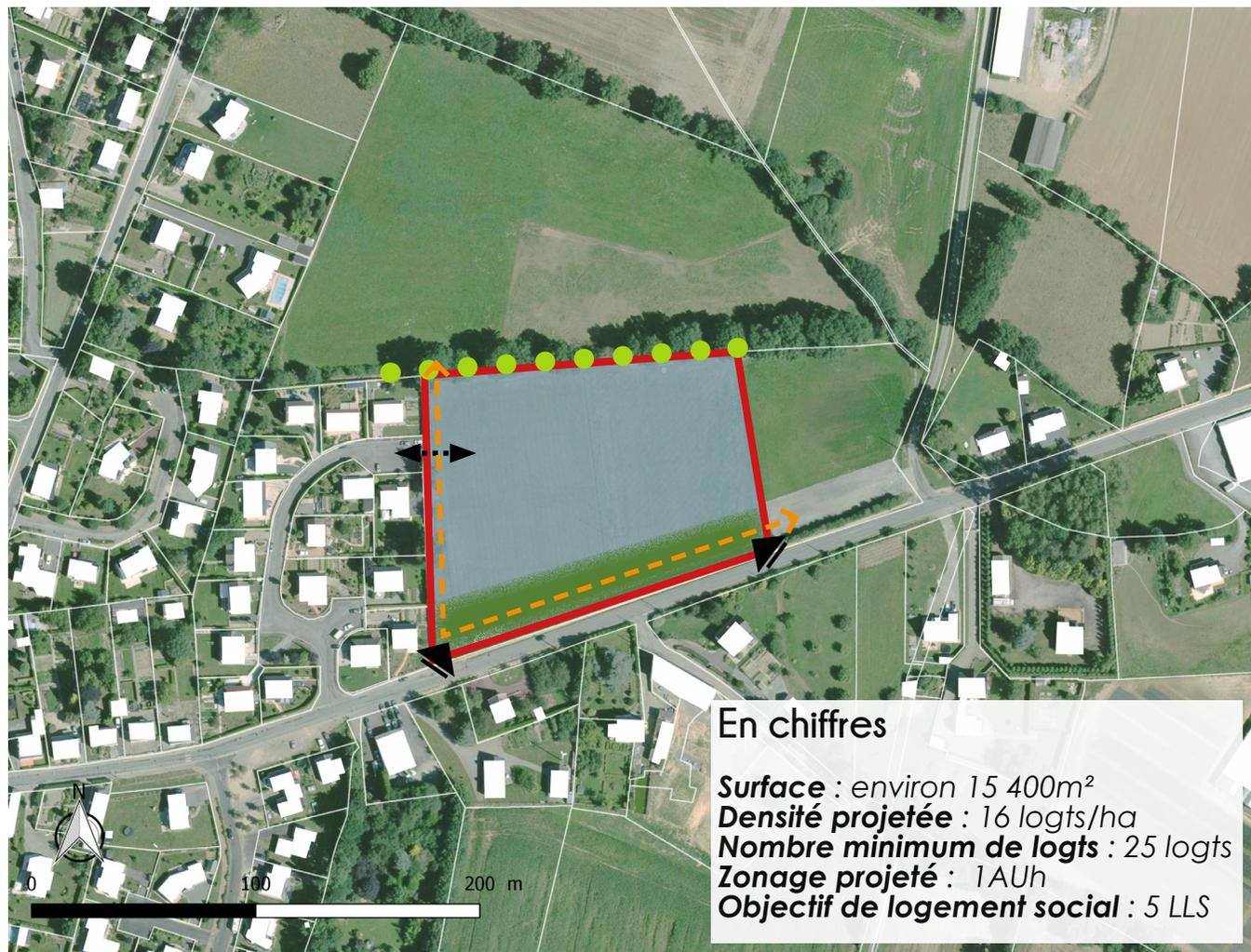
D

En quelques mots ... Une étude préopérationnelle a été menée en avril 2018 permettant la définition sur un secteur plus large une programmation urbaine phasée à 20 ans. Ce projet a permis de définir un parc rural 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 environnemental 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.

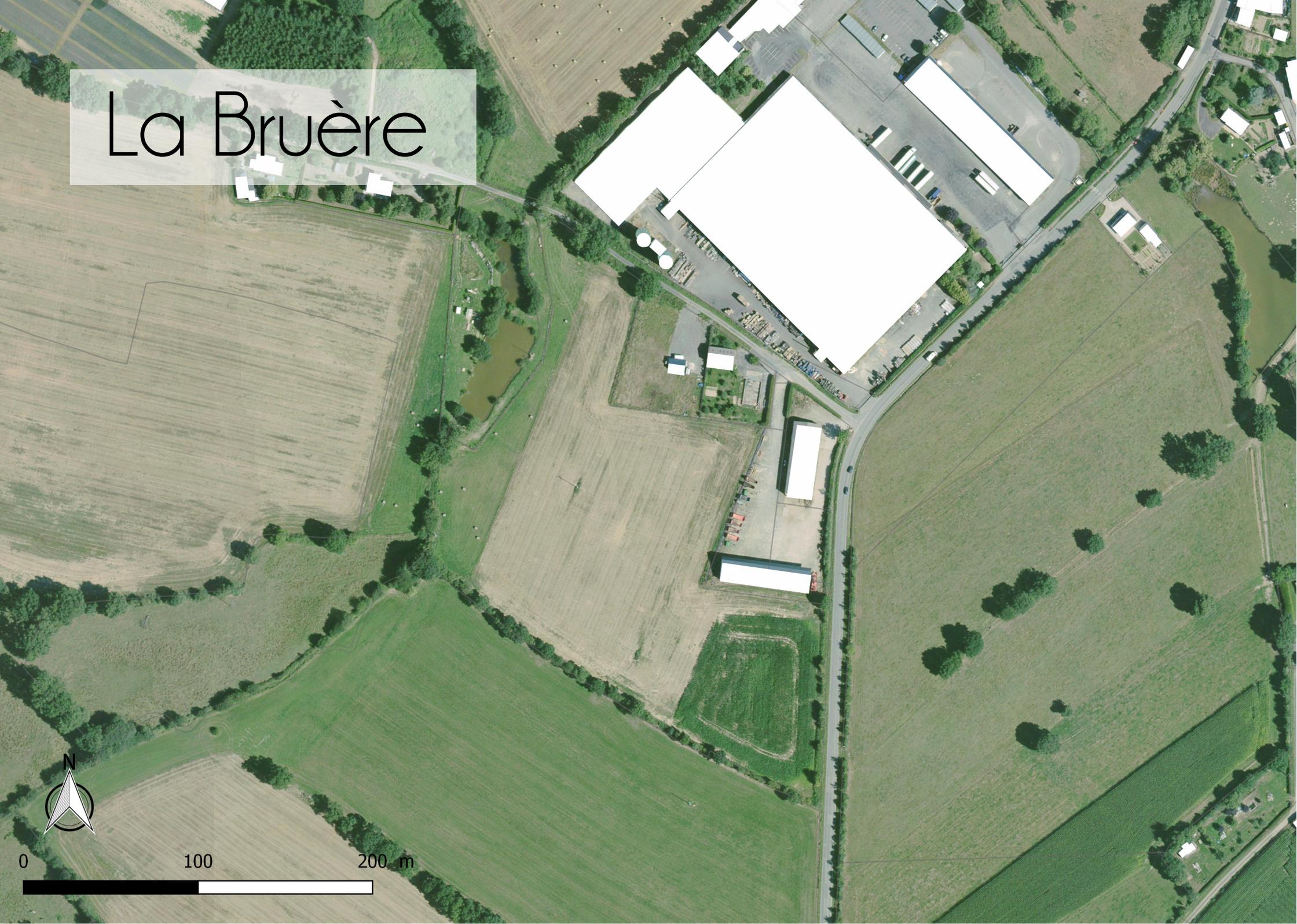


1

Secteur n°1 : La Bruère



La Bruère



0 100 200 m

Contexte environnant et le site

Superficie : 28 300 m²

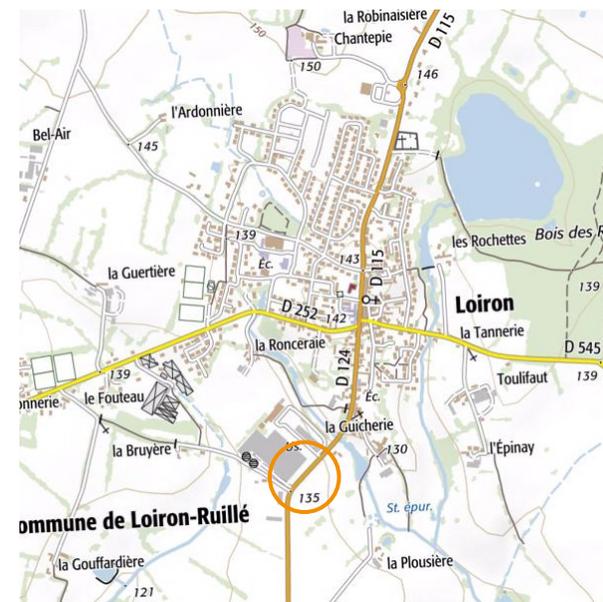
Localisation : Au sud du bourg de la commune de Loiron et de la zone économique comprenant notamment l'entreprise Futura Noz.

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.

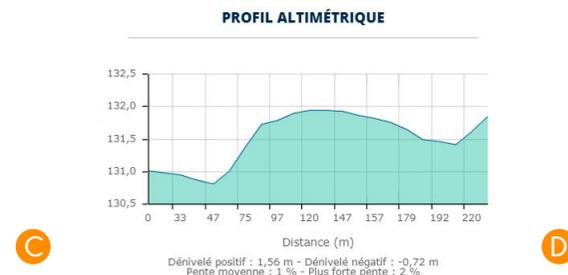
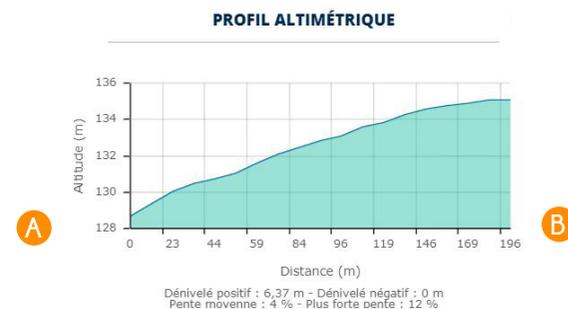
Tissu urbain : Le secteur est localisé au sud de la commune, en limite d'urbanisation. Il se rattache à un tissu urbain à dominante économique avec la présence de l'entreprise Futura Noz.



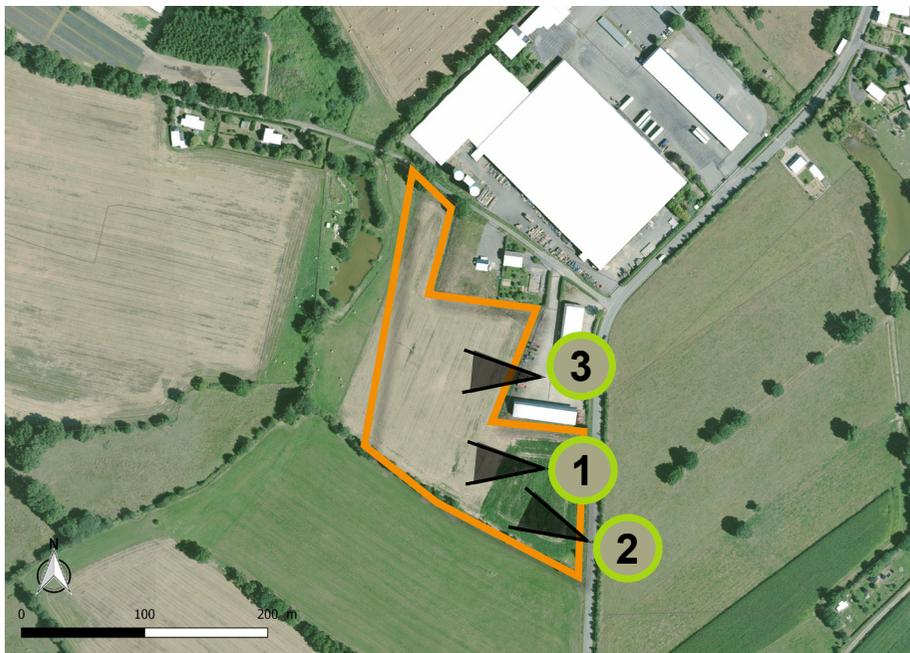
Contexte environnant et le site



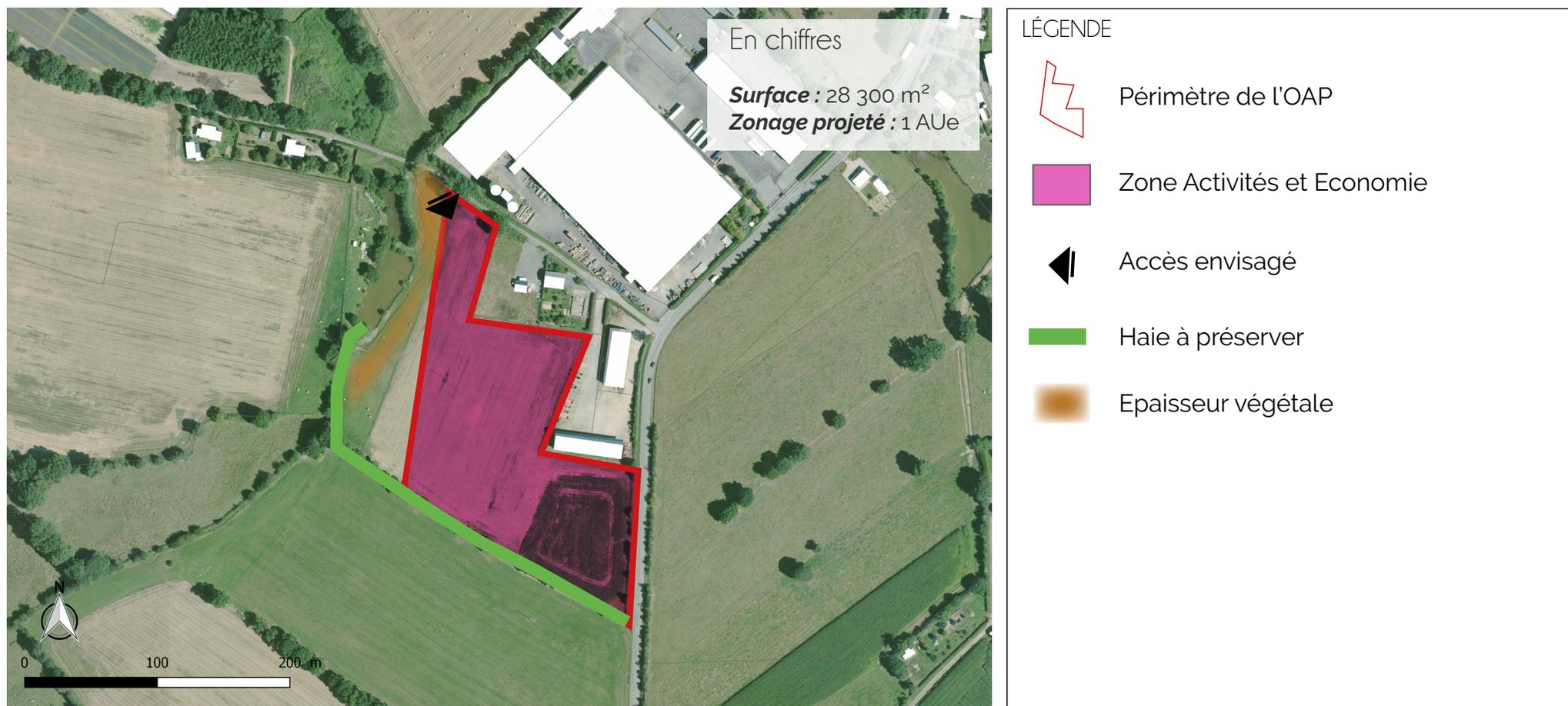
En quelques mots ... L'OAP de la Bruère se situe au sud du bourg de la commune de Loiron et au sud du complexe d'entreprise comprenant Futura Noz. Situé le long de la D 124 (rue d'Anjou) le site offre des potentiels de développement économique mais également un potentiel paysager important.



Contexte environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation

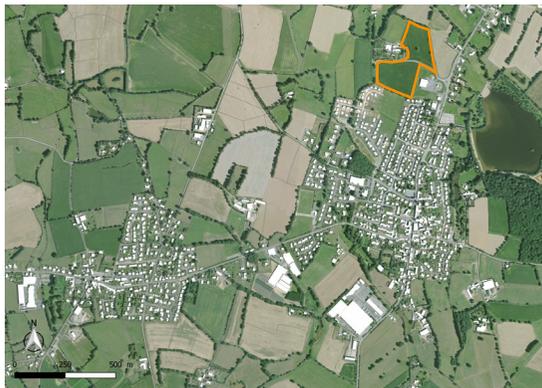


Orientations littérales...

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).

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



0 100 200 m

Contexte environnant et le site

Superficie : 55 300 m²

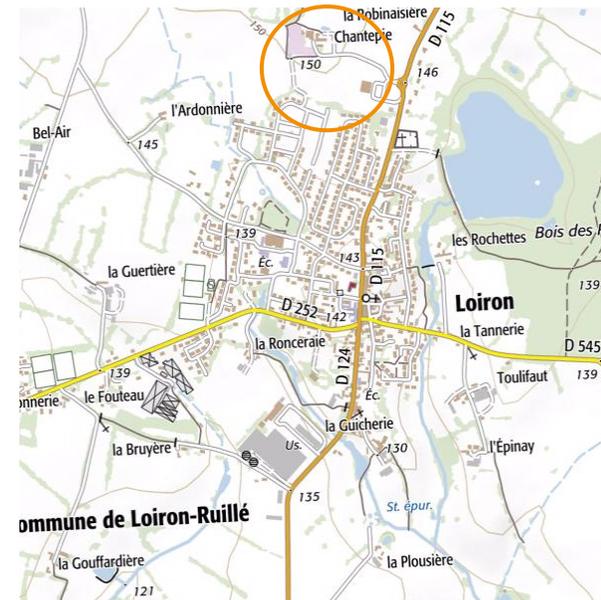
Localisation : le secteur se situe à l'entrée de bourg nord de la commune à proximité immédiate d'une zone des trois Chênes et du centre commercial U express.

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.

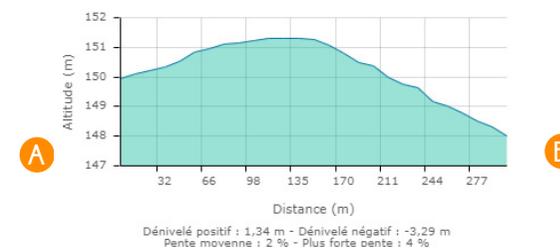
Tissu urbain : le secteur se situe en limite d'urbanisation, il se rattache donc au sud à un tissu urbain résidentiel et à un tissu urbain économique à l'ouest et à l'est avec le Garage Duval Ollivier et le U Express.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



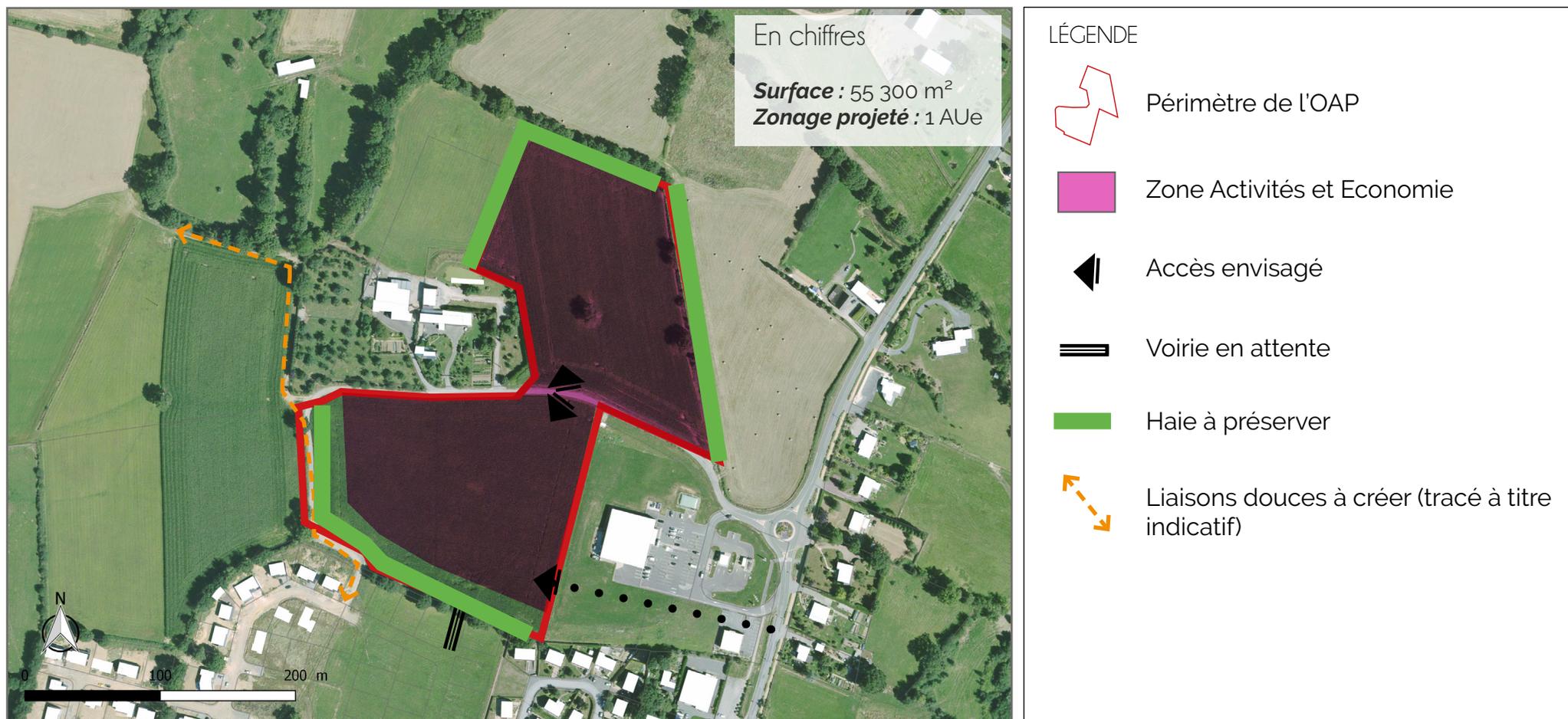
En quelques mots ... Le secteur se situe en entrée de bourg nord de la commune. Très ouvert, il devra s'intégrer avec son environnement à savoir un tissu urbain résidentiel au sud et à dominante économique à l'ouest et à l'est.

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 fournit par les haies bocagères existantes et qui garantit l'intégration paysagère du site.



Loiron-Ruillé.



3

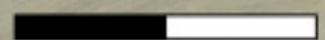
Secteur n°3 : La Chotardière



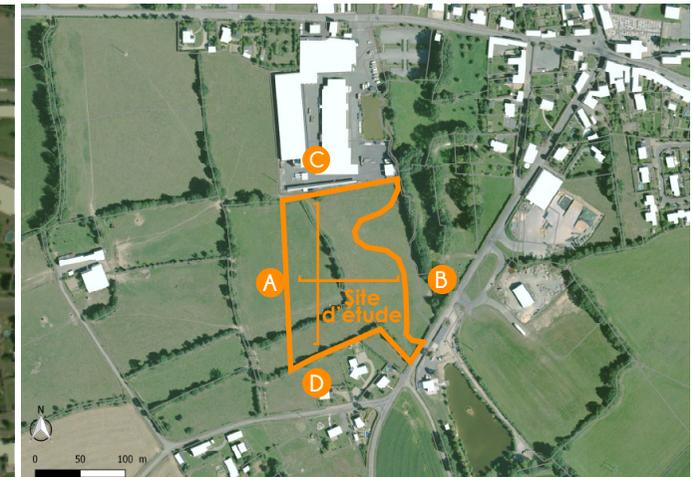
La Chotardière



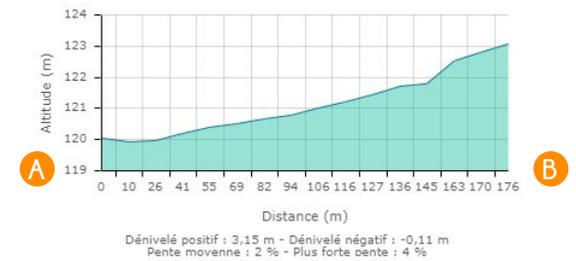
0 50 100 m



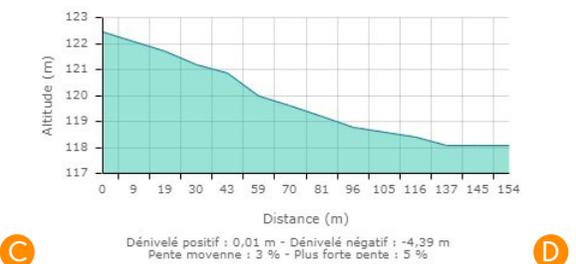
Contexte environnant et le site



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 au sud 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

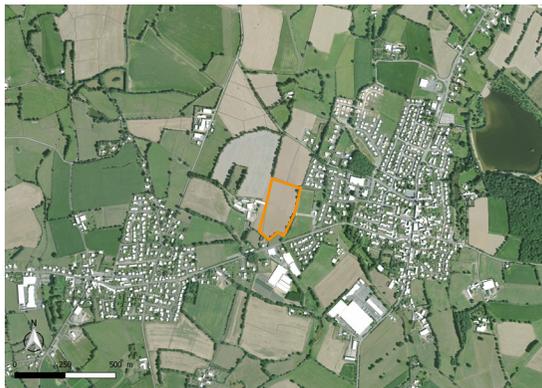


OAP Loisirs

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : La Guetière



Loiron-Ruillé.



1

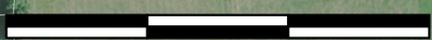
Secteur n°1 : La Guertière



La Guertière



0 50 100 150 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 39 650 m²

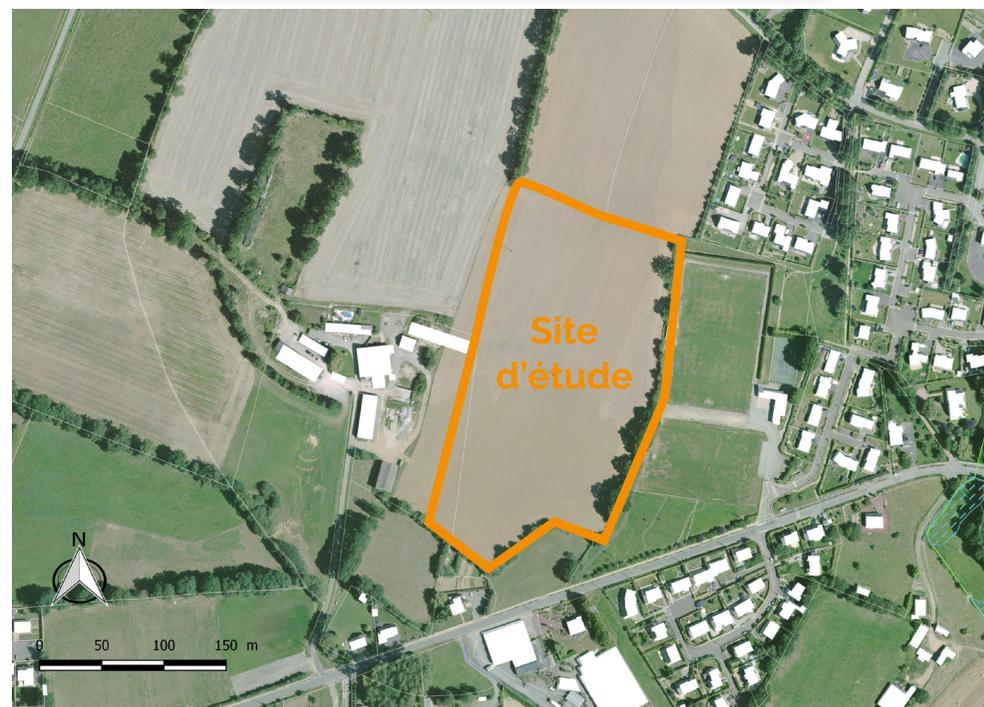
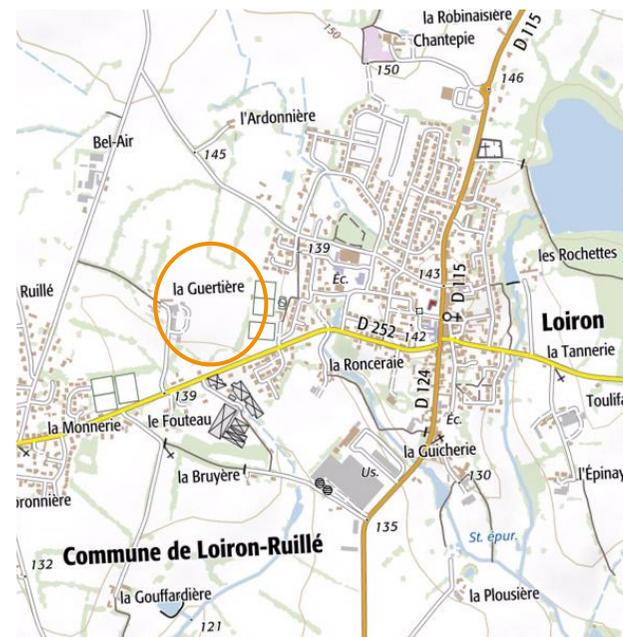
Localisation : le secteur se situe entre les bourgs de Ruillé-le-Gravelais et Loiron, du côté de Loiron. Il est enséré entre les stades de foot de Loiron et la ferme de la Guetière.

Occupation du sol : prairies fauchées

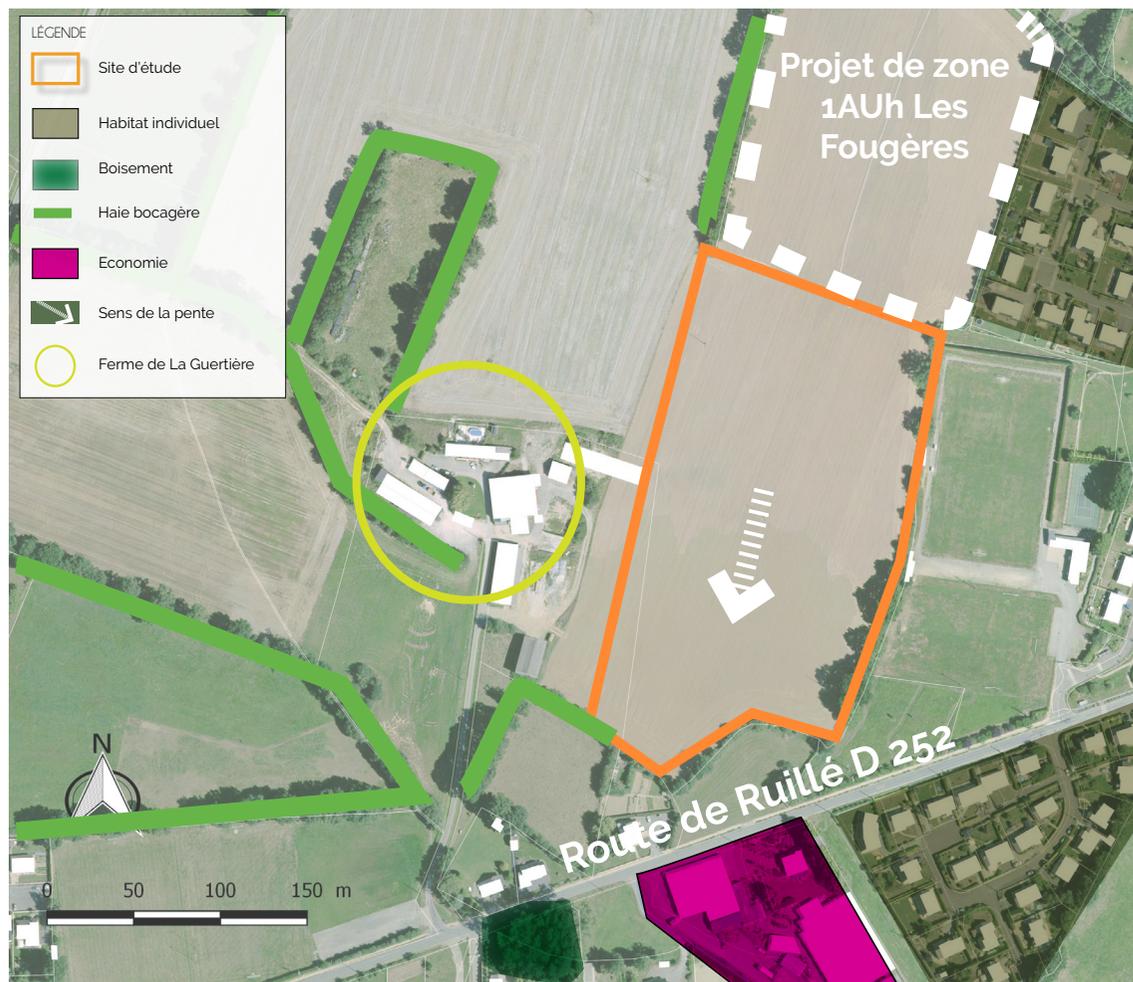
Desserte : le site est desservi par la D 252 qui connecte les deux bourgs.

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

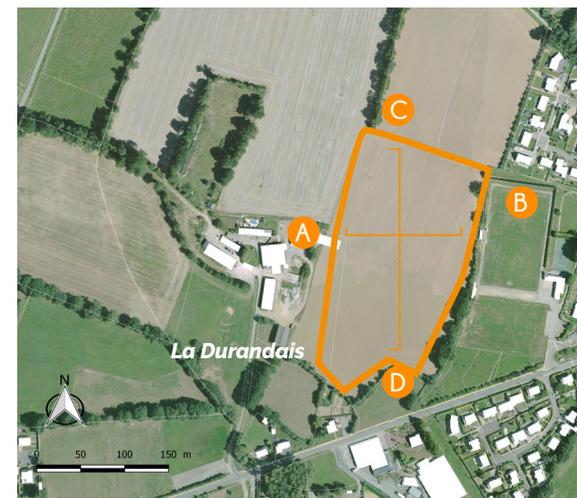
Tissu urbain : le secteur présente un cadre relativement ouvert. Les parcelles alentours sont grandes. Bordé à l'ouest par la ferme et à l'est par des terrains de foot, le site dispose d'une ambiance loisirs/détente/balade.



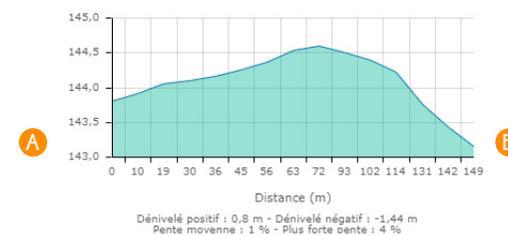
Contexte environnemental et le site



En quelques mots ... Le secteur se situe à l'Ouest du centre bourg de Loiron-Ruillé, enséré 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.



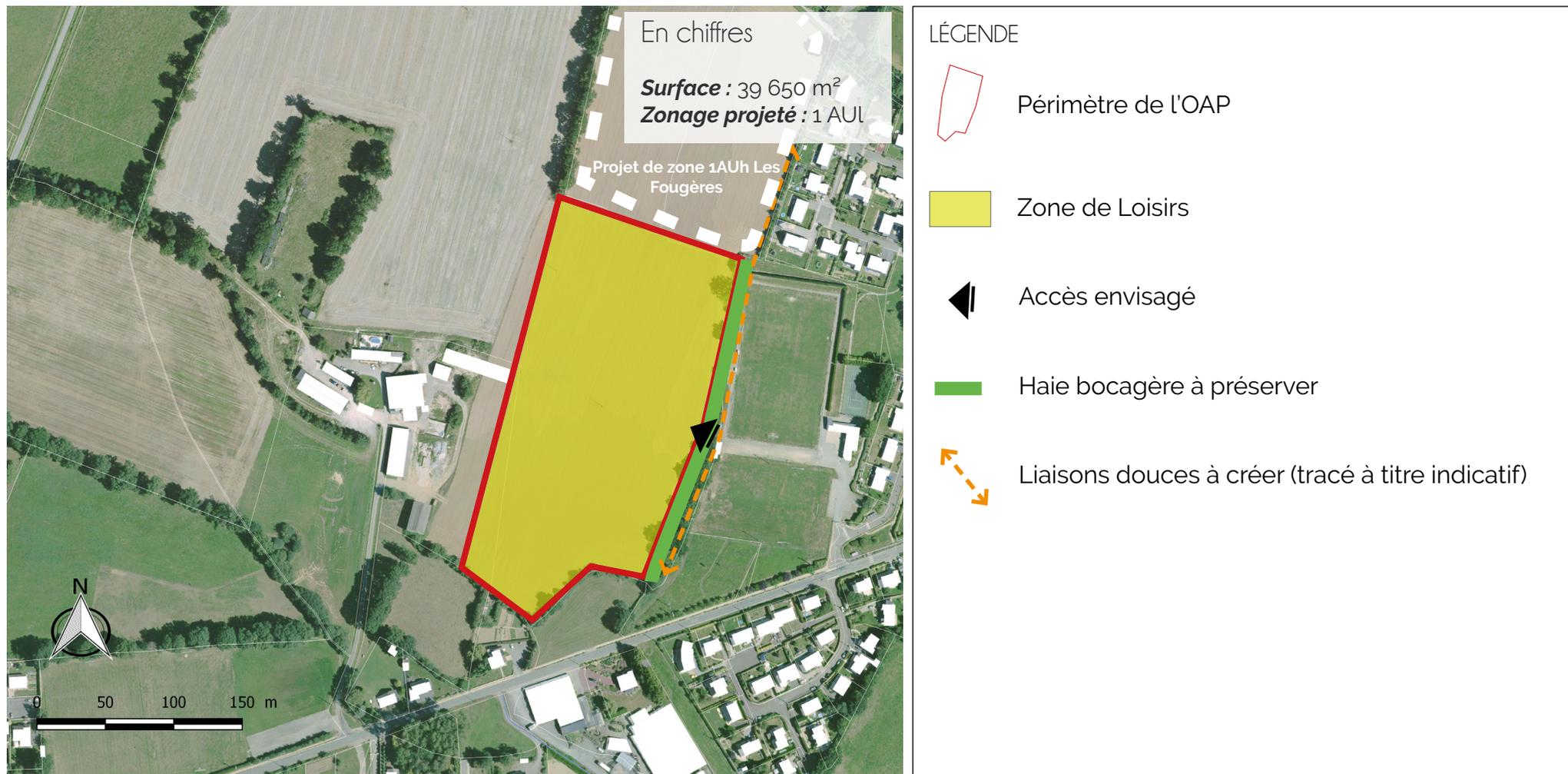
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



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.



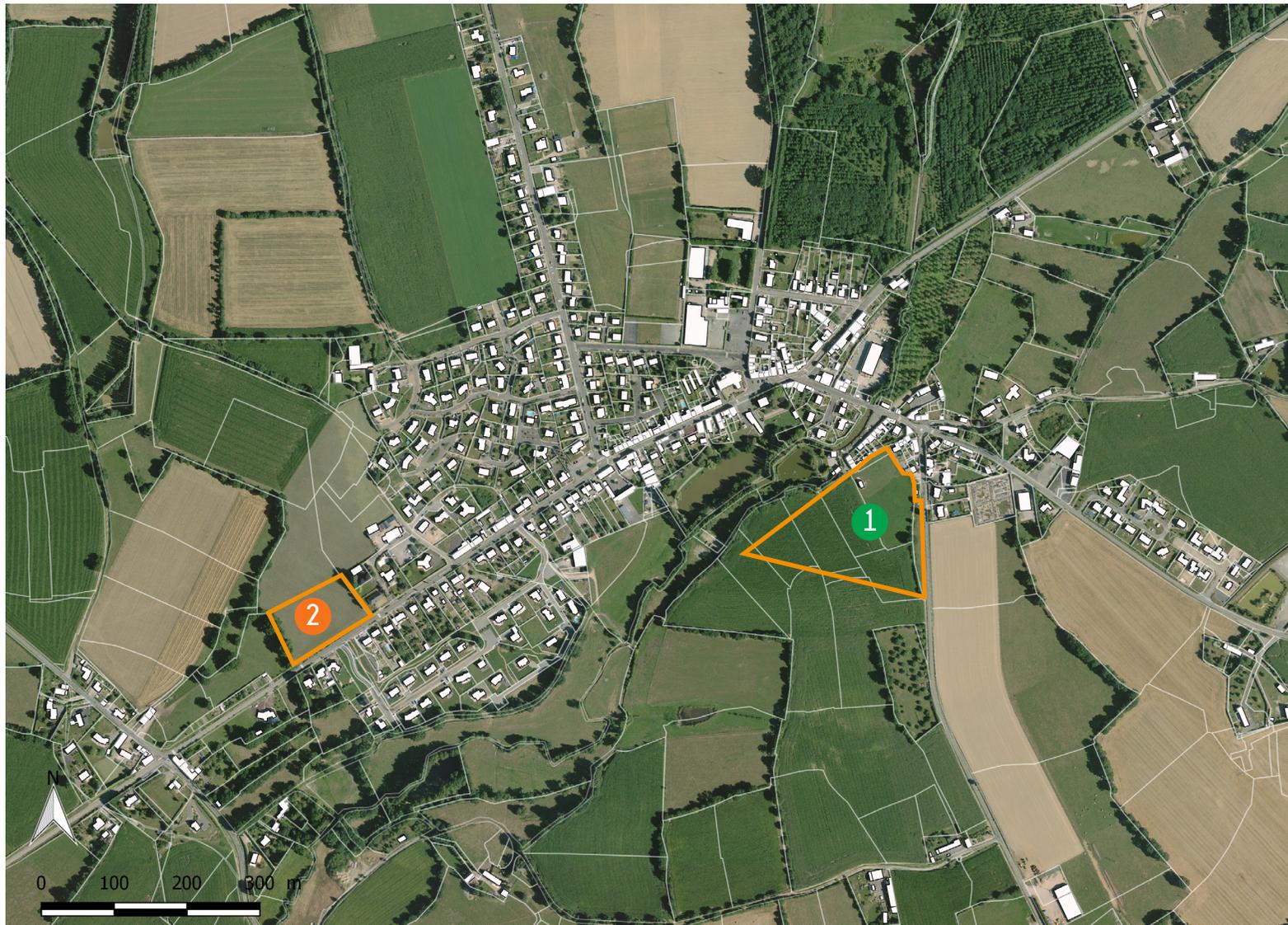
Montjean.





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



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 27 500 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 39 logements

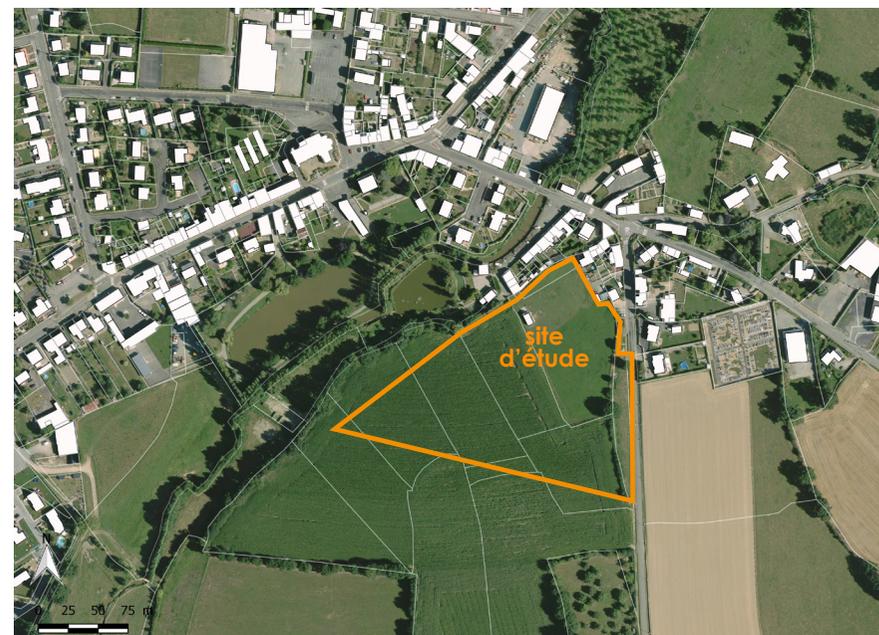
Localisation : sud du centre bourg, au sud de la mairie de l'autre côté de l'Oudon

Occupation du sol : parcelles cultivées

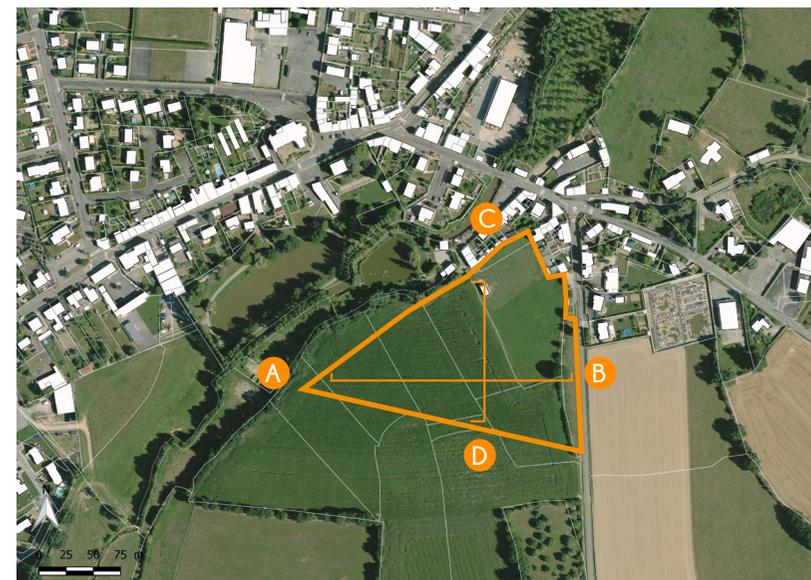
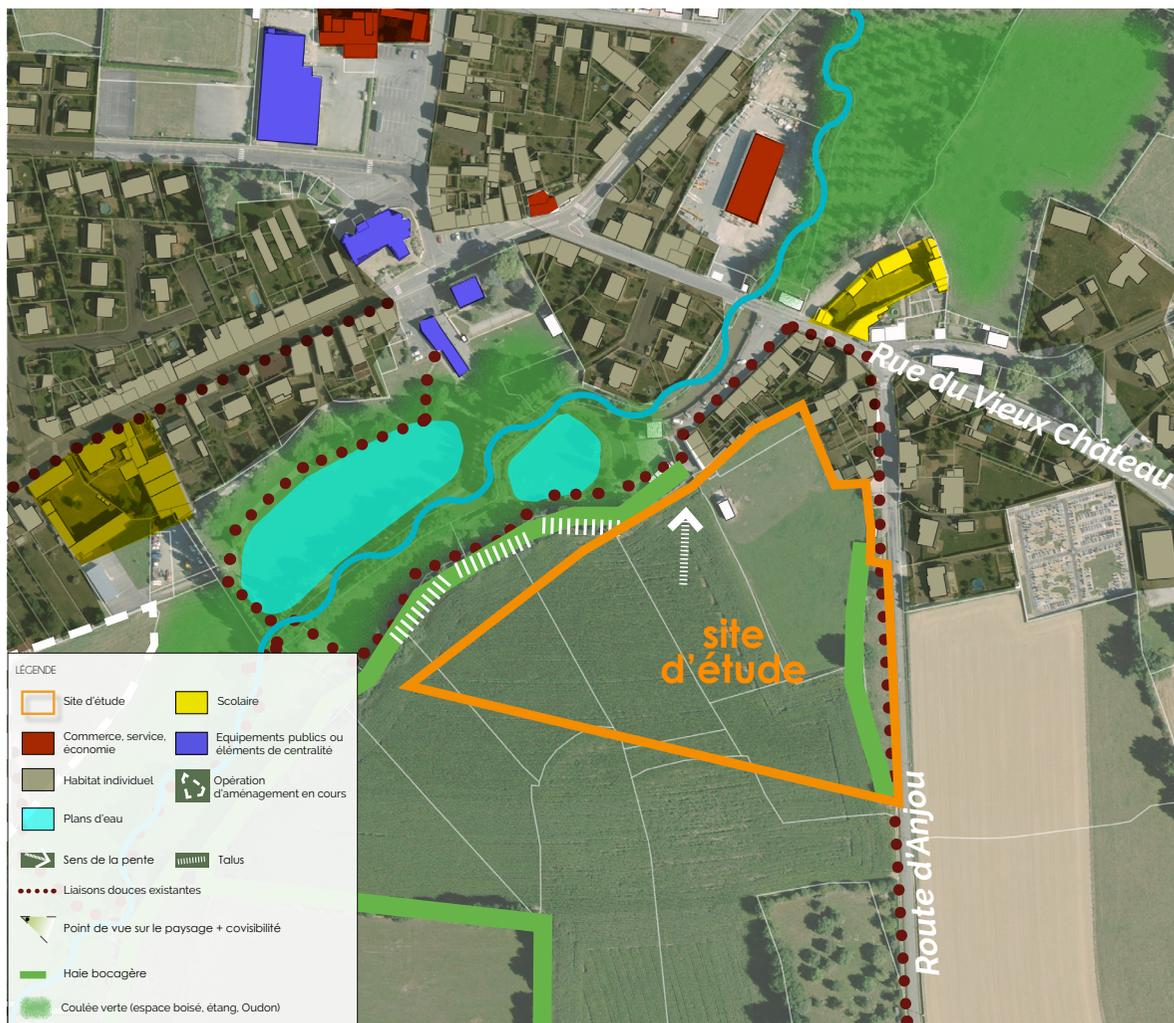
Desserte : le site est desservi par la rue d'Anjou permettant de se rendre à Cossé-le-Vivien.

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 environnemental et le site

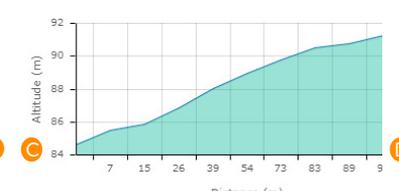


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 6,9 m - Dénivelé négatif : -0,18 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 11 %

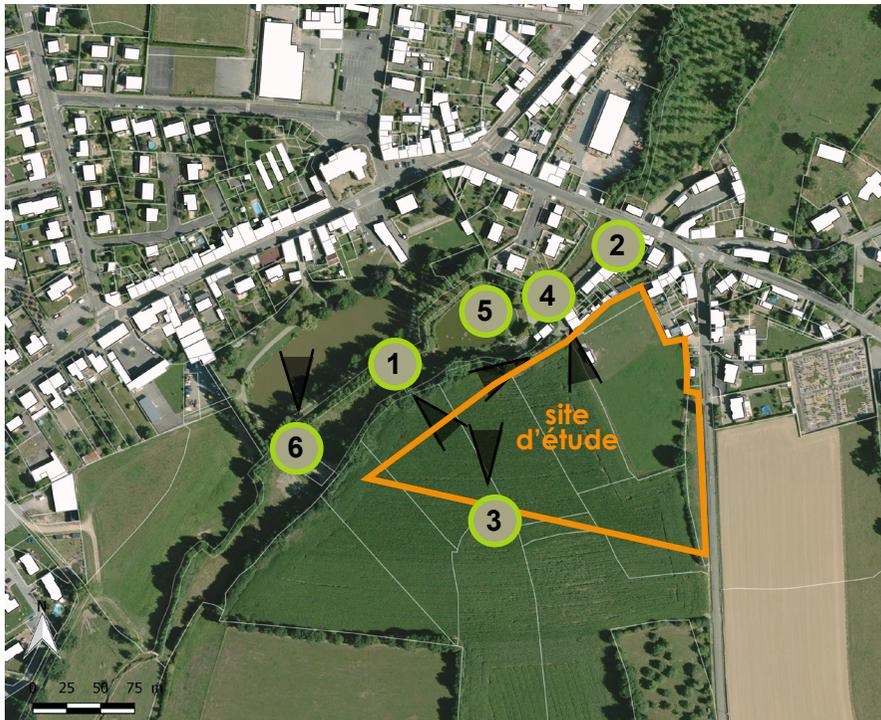
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 7,19 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 8 % - Plus forte pente : 23 %

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'études 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 environnemental et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation

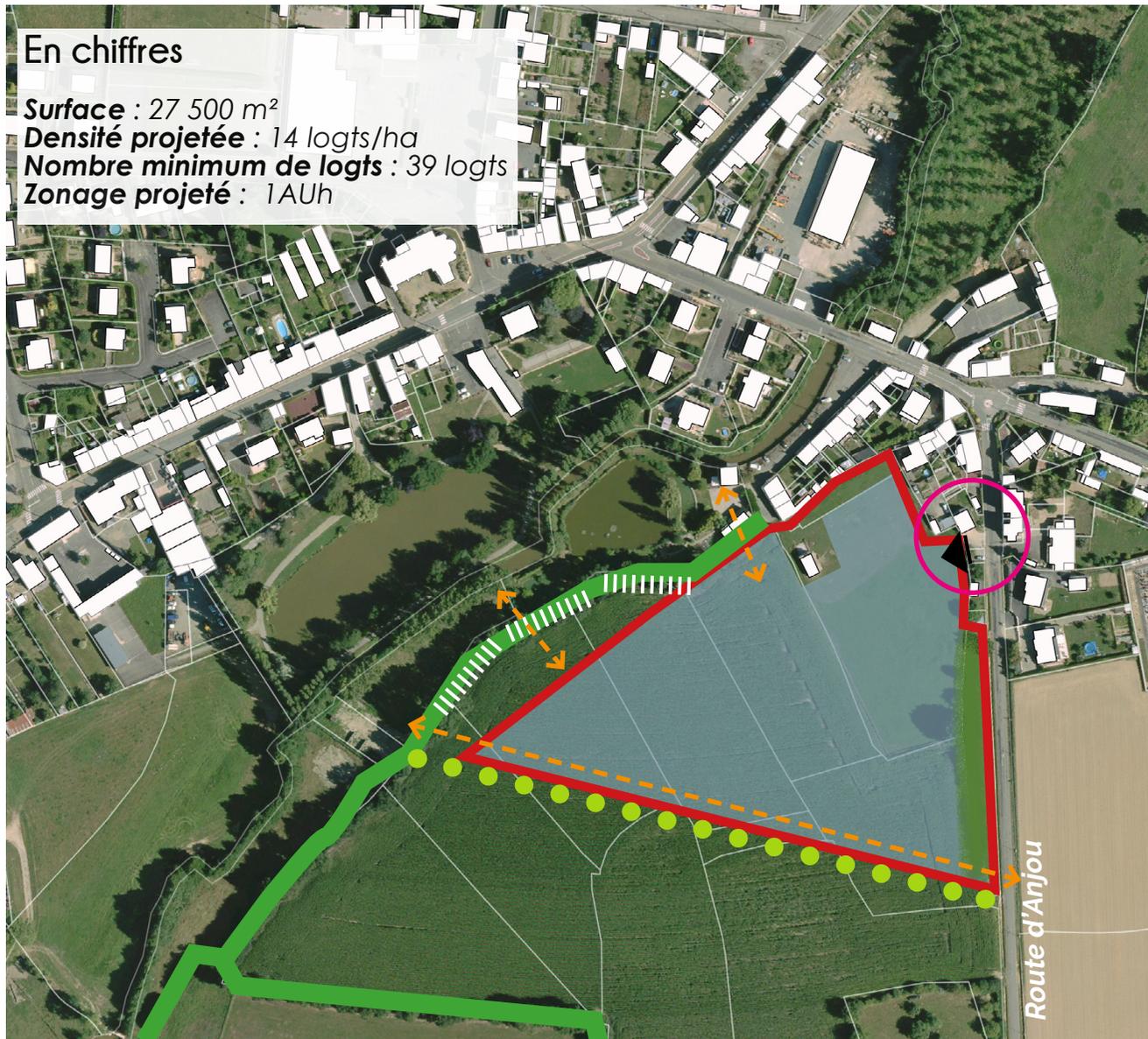
En chiffres

Surface : 27 500 m²

Densité projetée : 14 logts/ha

Nombre minimum de logts : 39 logts

Zonage projeté : 1AUh



LÉGENDE

- Périimètre 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.
- 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.



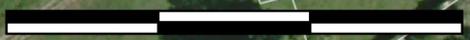
2 Secteur n°2 : La Boucharrière



La Boucharrière



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 8 500 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 8 logements

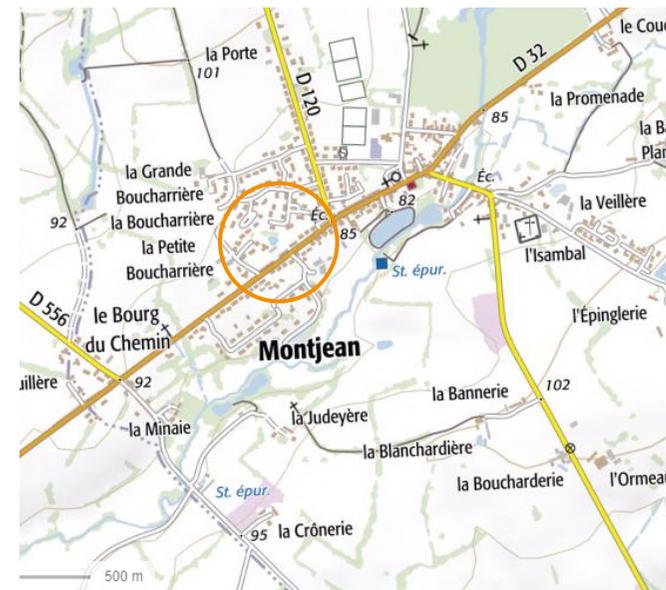
Localisation : entrée de bourg ouest

Occupation du sol : parcelles cultivées

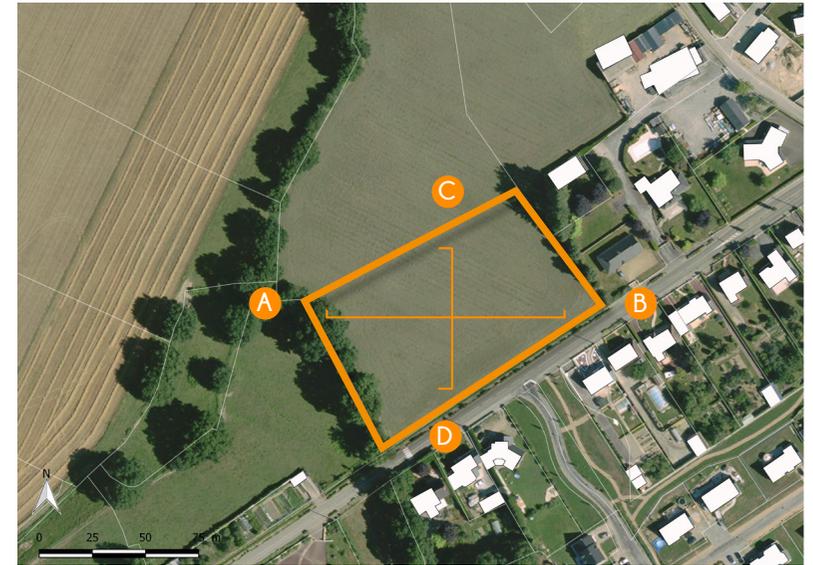
Desserte : le site est desservi par la D 32 en direction de Laval/St-Berthevin.

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.

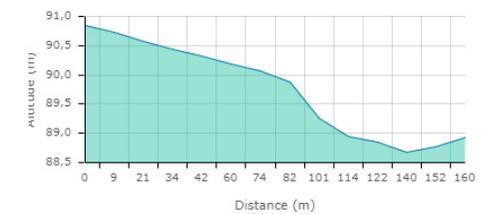


Contexte environnant et le site



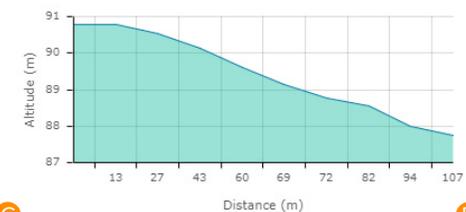
En quelques mots... Ce secteur situé en entrée de bourg depuis la rue de Bretagne correspond à la limite de l'urbanisation du centre et en accroche avec le tissu pavillonnaire existant.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A Dénivelé positif : 0,26 m - Dénivelé négatif : -2,17 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 3 % **B**

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -3,06 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 11 % **D**

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.

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



0 100 200 300 m



Contexte environnant et le site

Superficie : 17 830 m²

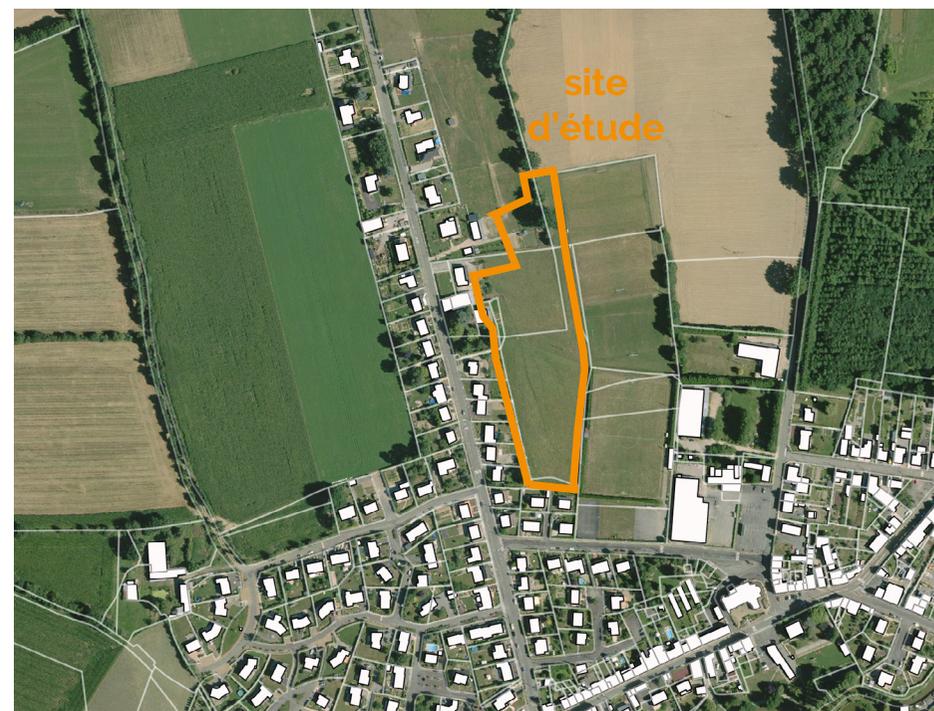
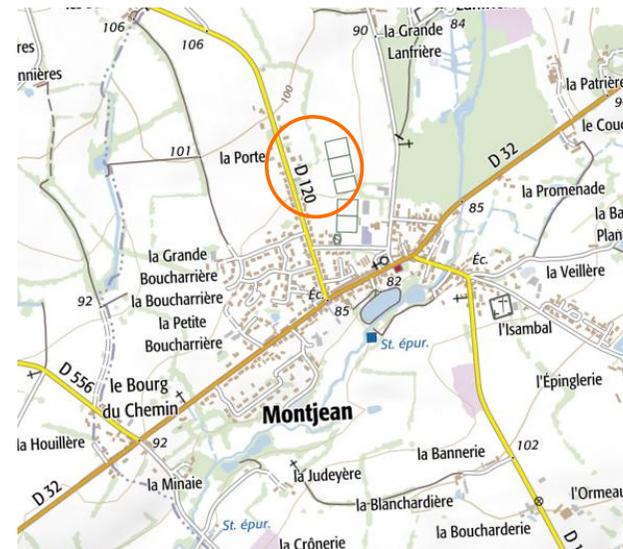
Localisation : le secteur se situe au nord du centre-bourg, à proximité immédiate de la zone d'équipements sportifs existants qui compte des terrains de foot et des terrains de tennis.

Occupation du sol : prairies fauchées

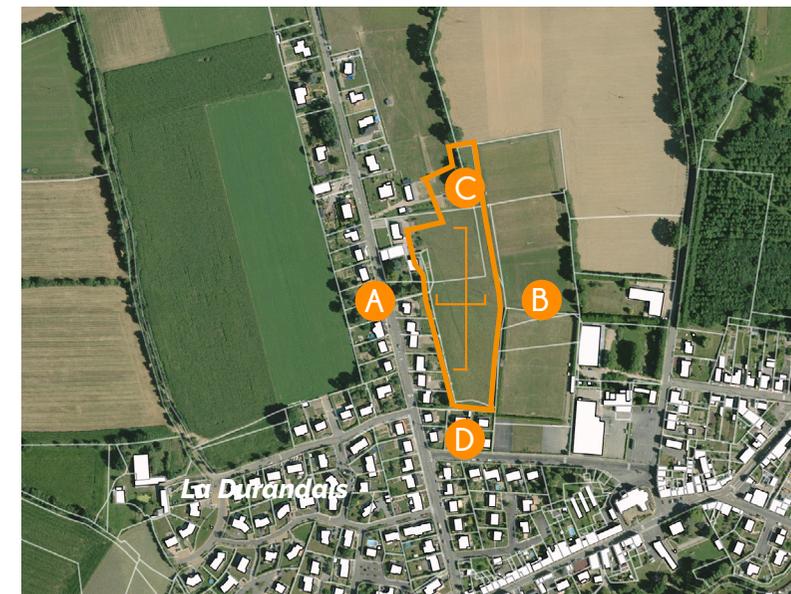
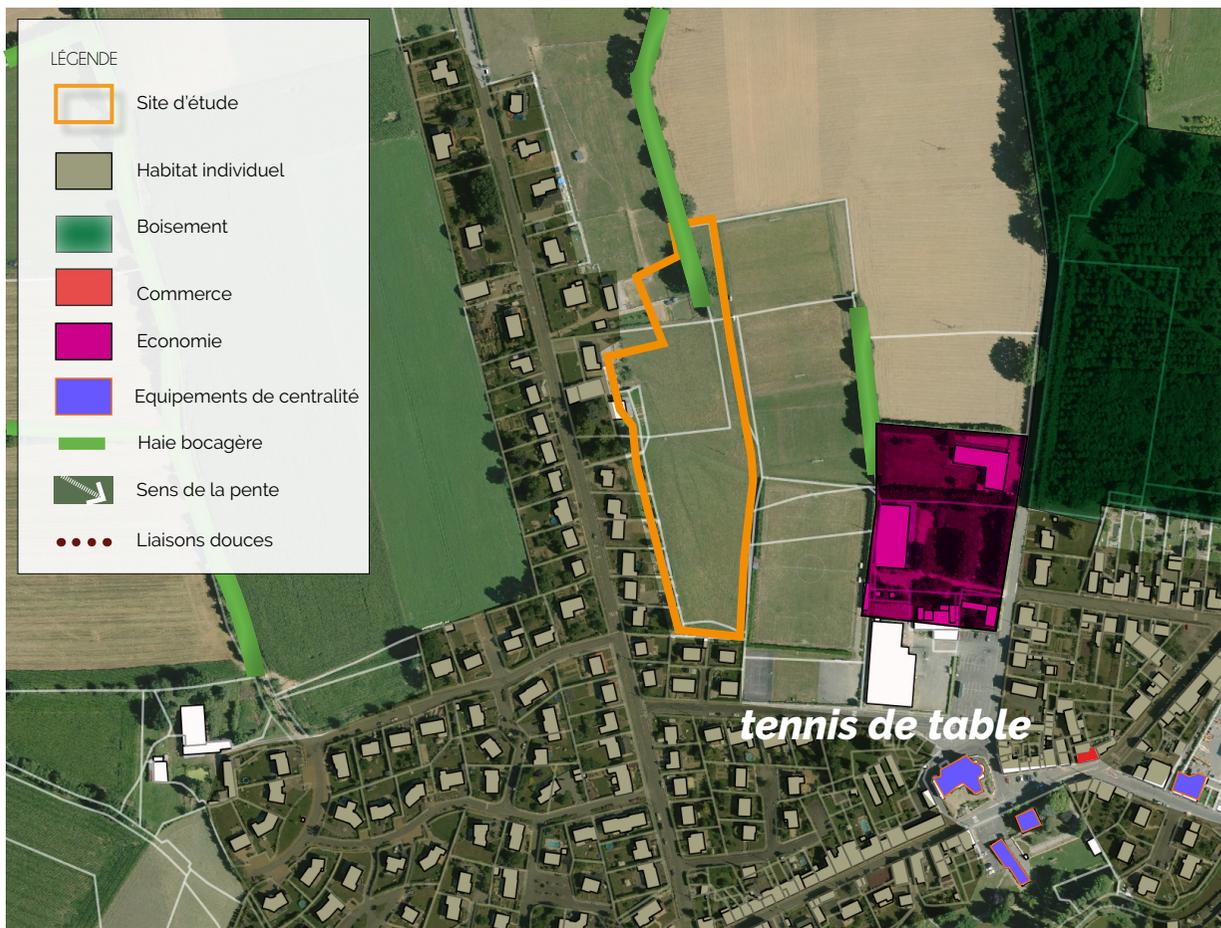
Desserte : le site est desservi par la D 120 qui permet de récupérer La Gravelle et l'A81

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.

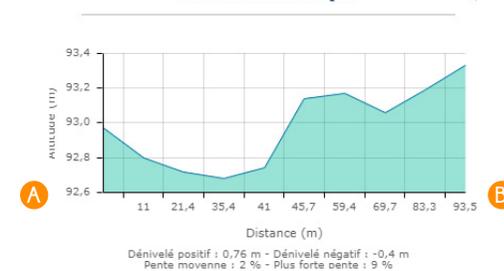
Tissu urbain : le secteur se situe en entrée de bourg nord, à la limite de la zone urbanisée de la commune. Il s'insère dans le prolongement d'une zone de loisirs existante. On trouve également à proximité la salle de tennis de table ainsi que les entreprises Guerot (artisans plaquistes).



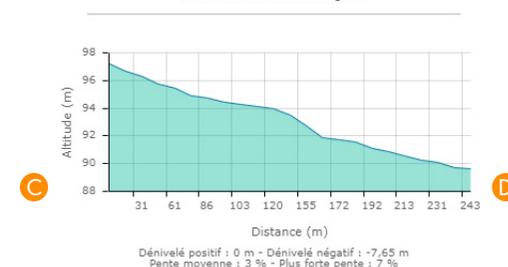
Contexte environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

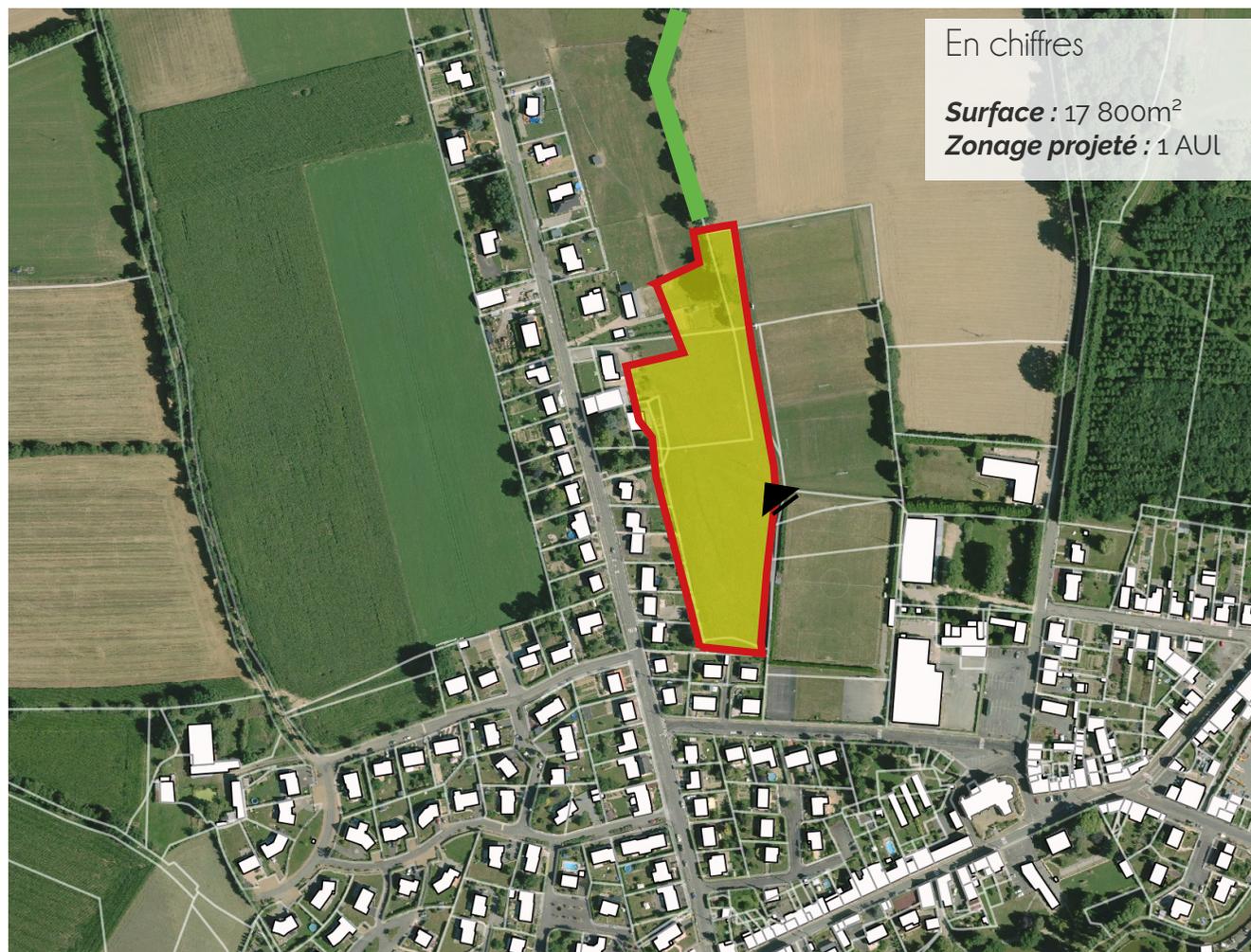


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En quelques mots... Le secteur se situe au nord du centre-bourg à proximité immédiate des secteurs d'habitats 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



En chiffres
Surface : 17 800m²
Zonage projeté : 1 AUL

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.*