



Olivet.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



- ① Secteur n°1 : La Chaussée
- ② Secteur n°2 : Le coin du bois
- ③ Secteur n°3 : Chemin du Pas



Olivet.

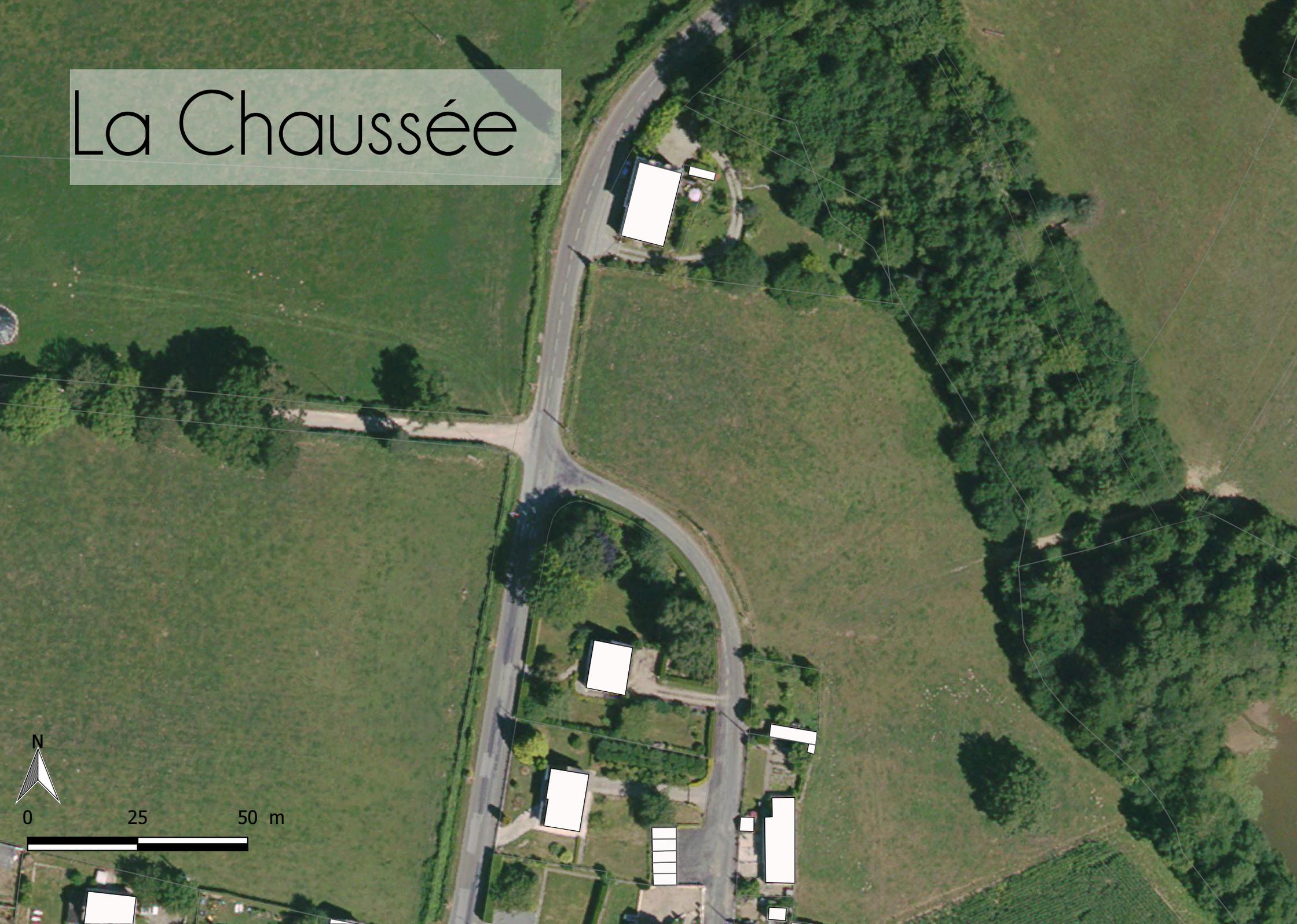


1

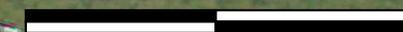
Secteur n°1 : La Chaussée



La Chaussée



0 25 50 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 1 400 om²

Potentiel d'accueil de logements : environ 2 logements

Localisation : entrée de bourg nord

Occupation du sol : prairies fauchées

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

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

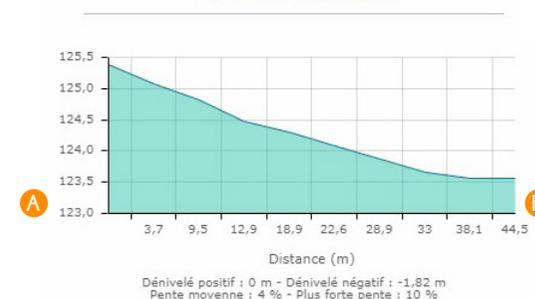
Tissu urbain : entrée au nord du bourg le secteur marque la fin de l'urbanisation le long de la RD 115 constitué principalement de constructions linéaires au coup par coup.



Contexte environnemental et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

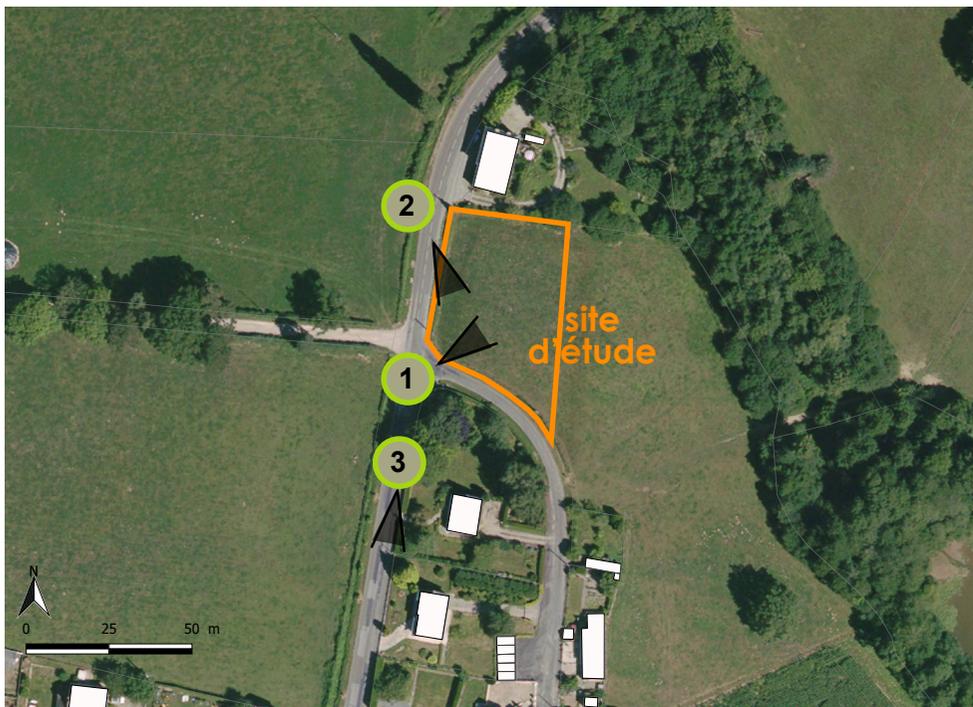


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



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

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 1 400 m²

Densité projetée : 12 logts/ha

Nombre minimum de logements : 2 logts

Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver



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



Accès envisagé



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



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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



Olivet.

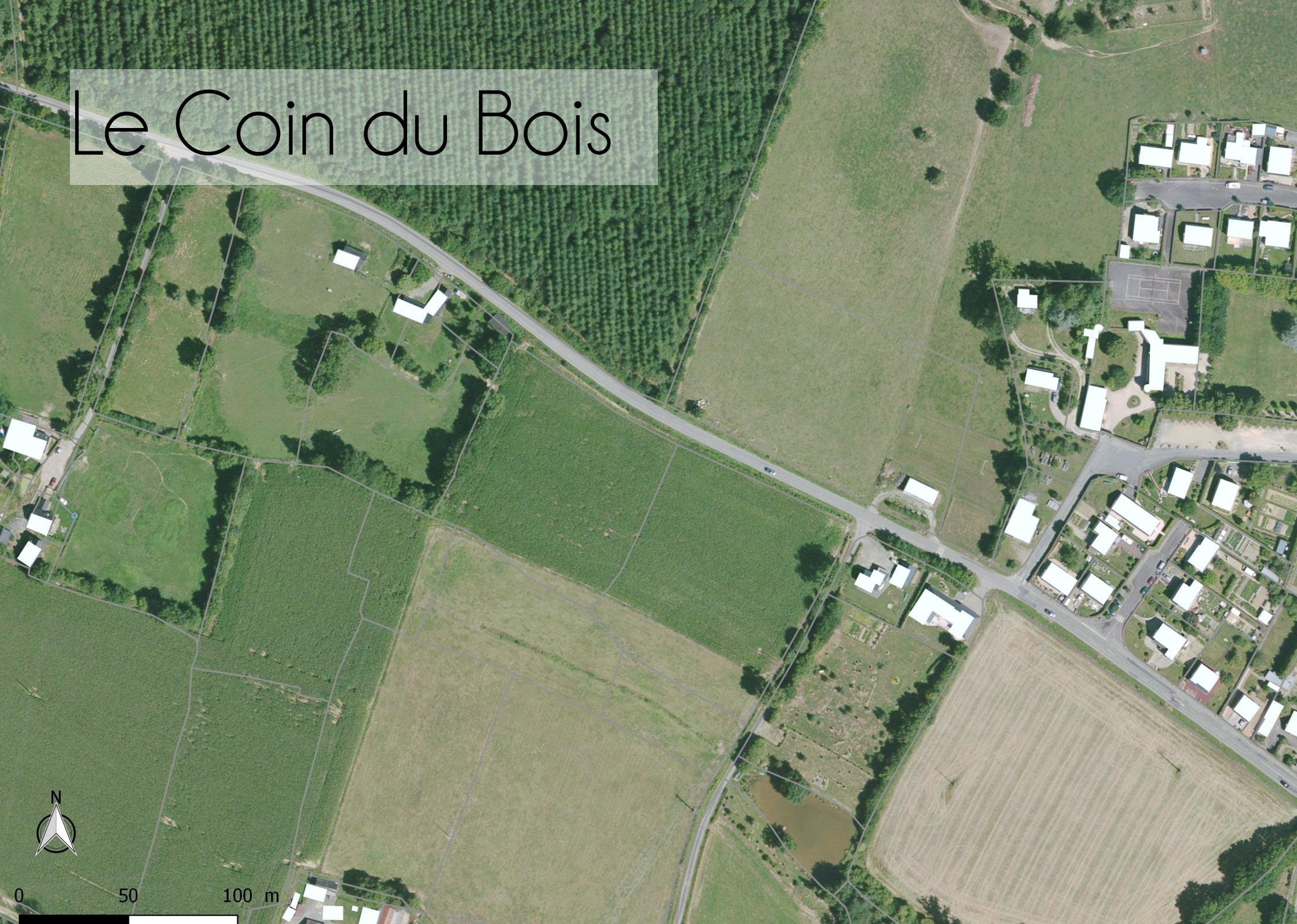


2

Secteur n°2 : Le Coin du Bois



Le Coin du Bois



0 50 100 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 6 800 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 8 logements

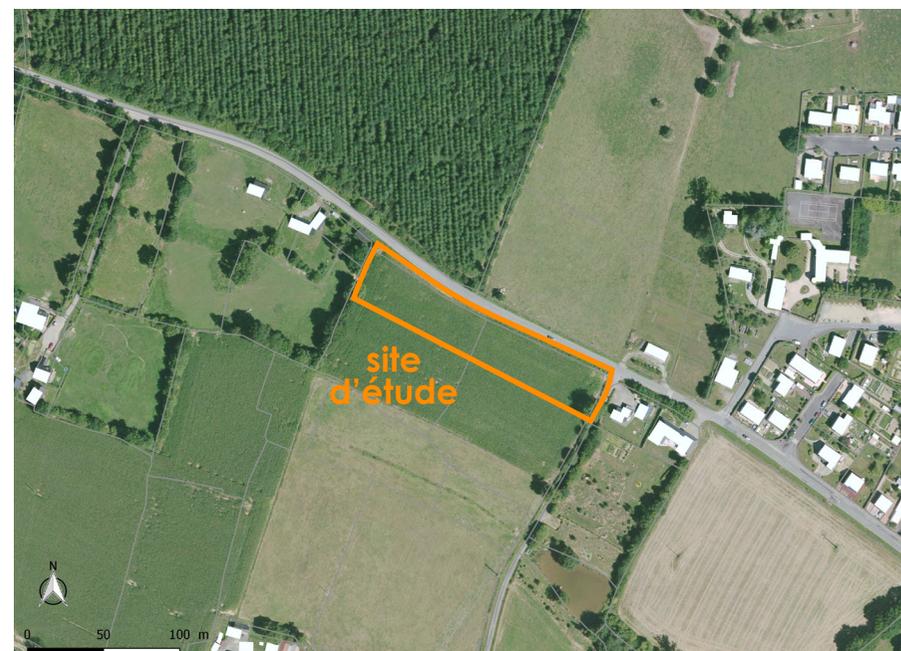
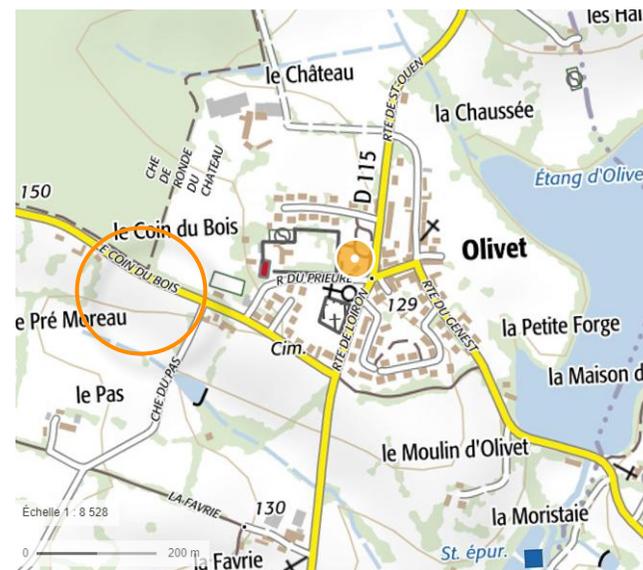
Localisation : entrée de bourg ouest.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 576 permettant de se rendre à Port-Brillet notamment et par le Chemin du Pas à l'est.

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

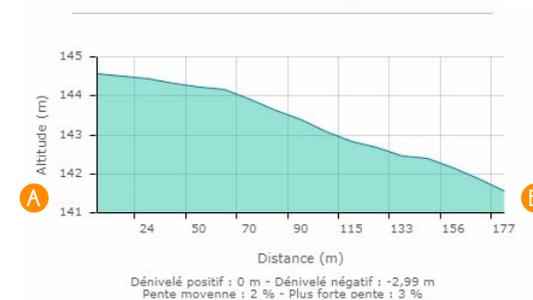
Tissu urbain : extension d'une urbanisation constituée au coup par coup.



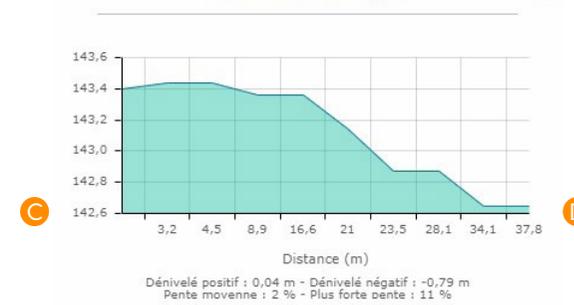
Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

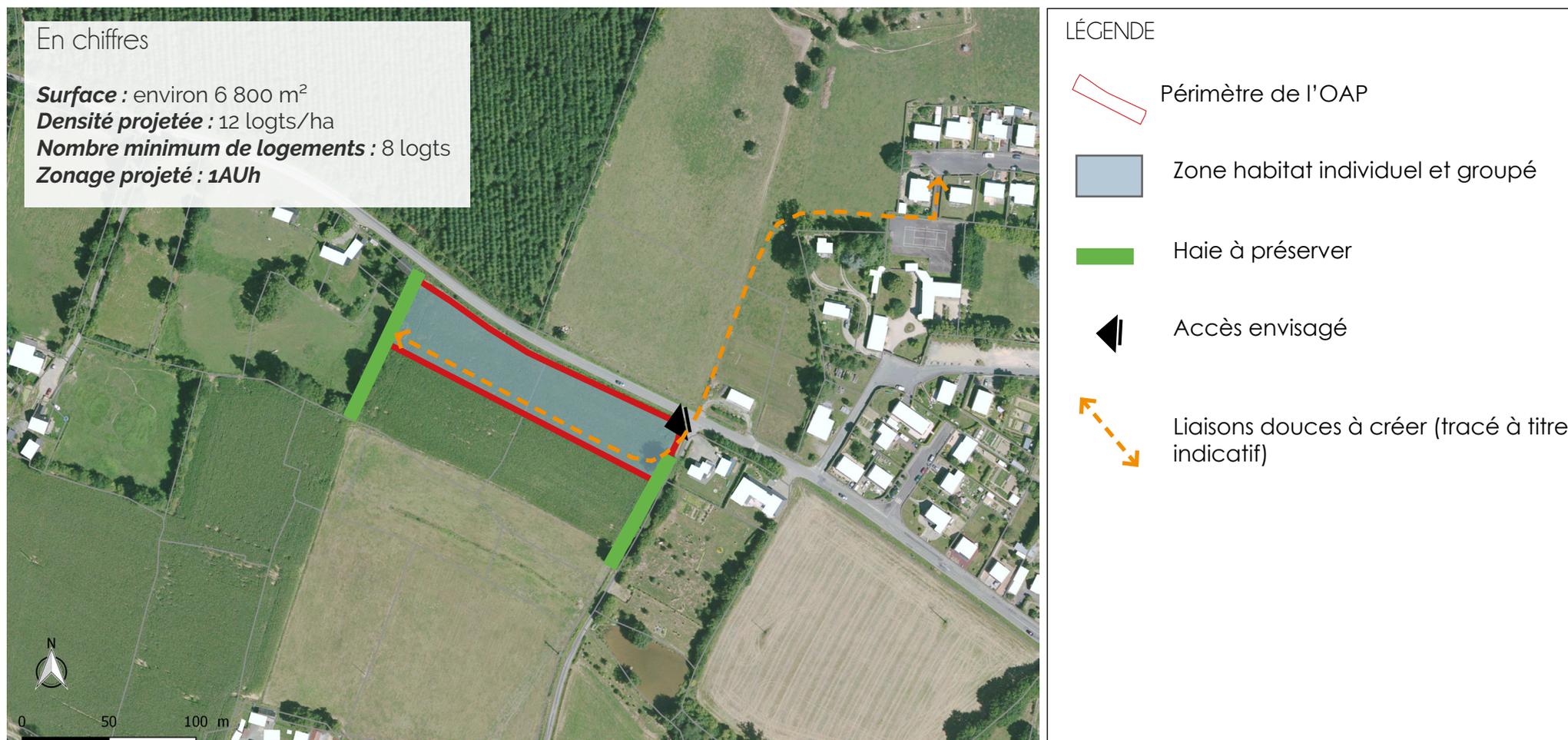


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



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

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **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, 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)

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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



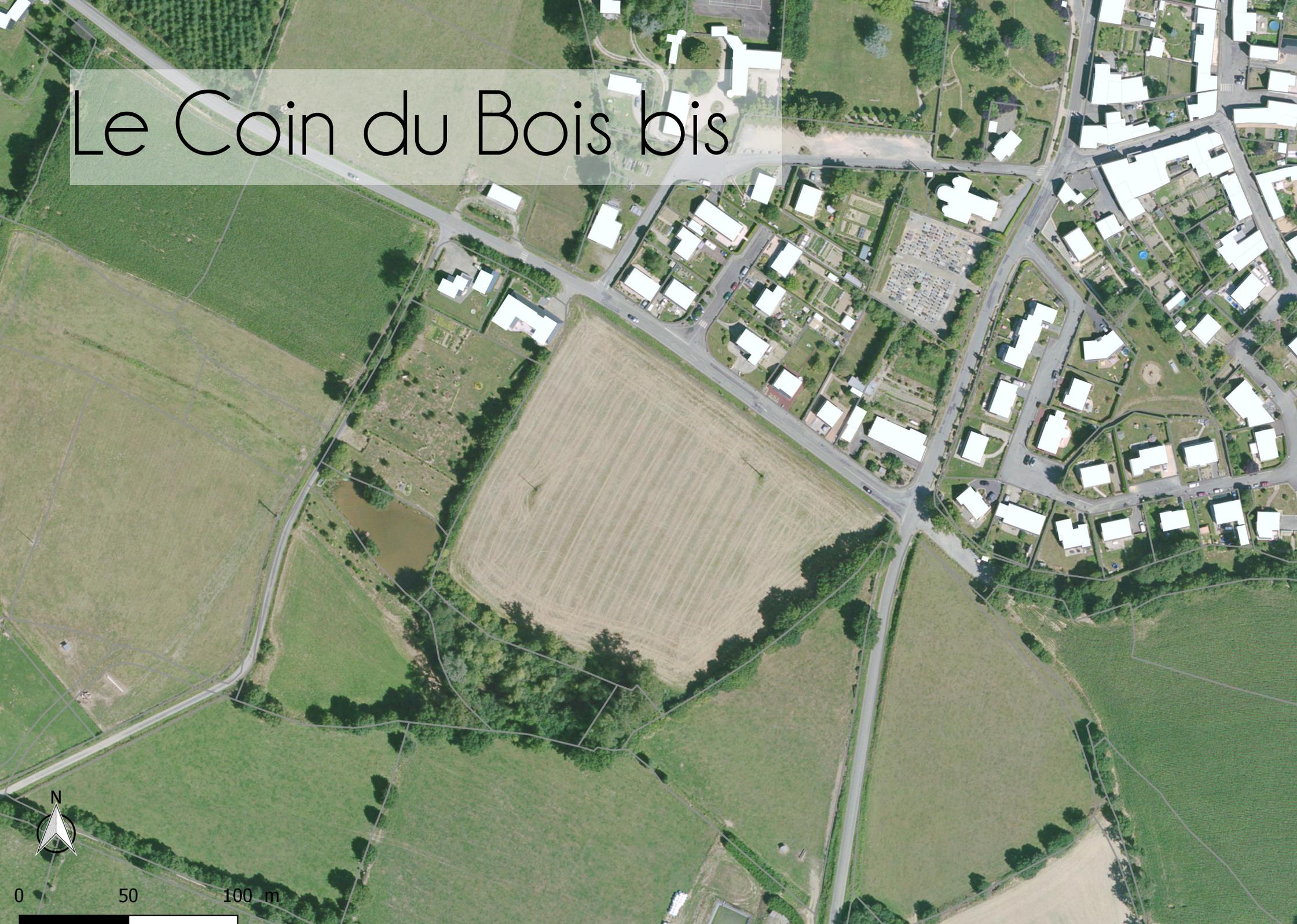
Olivet.



3 Secteur n°3 : Le Coin du Bois bis



Le Coin du Bois bis



0 50 100 m

Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 700 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 7 logements

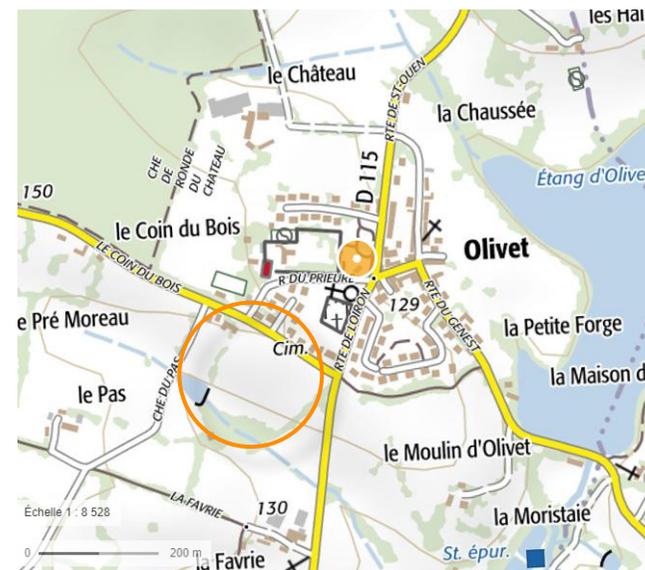
Localisation : sud-ouest du centre-bourg, le secteur se situe à proximité immédiate du carrefour entre la D 576 et la D 115.

Occupation du sol : prairies fauchées

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

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

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



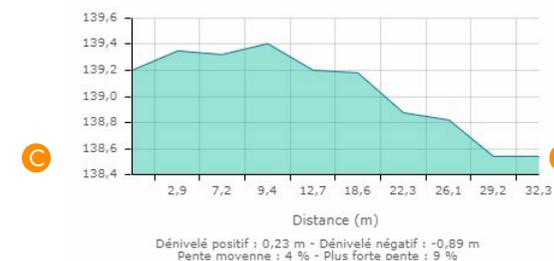
Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

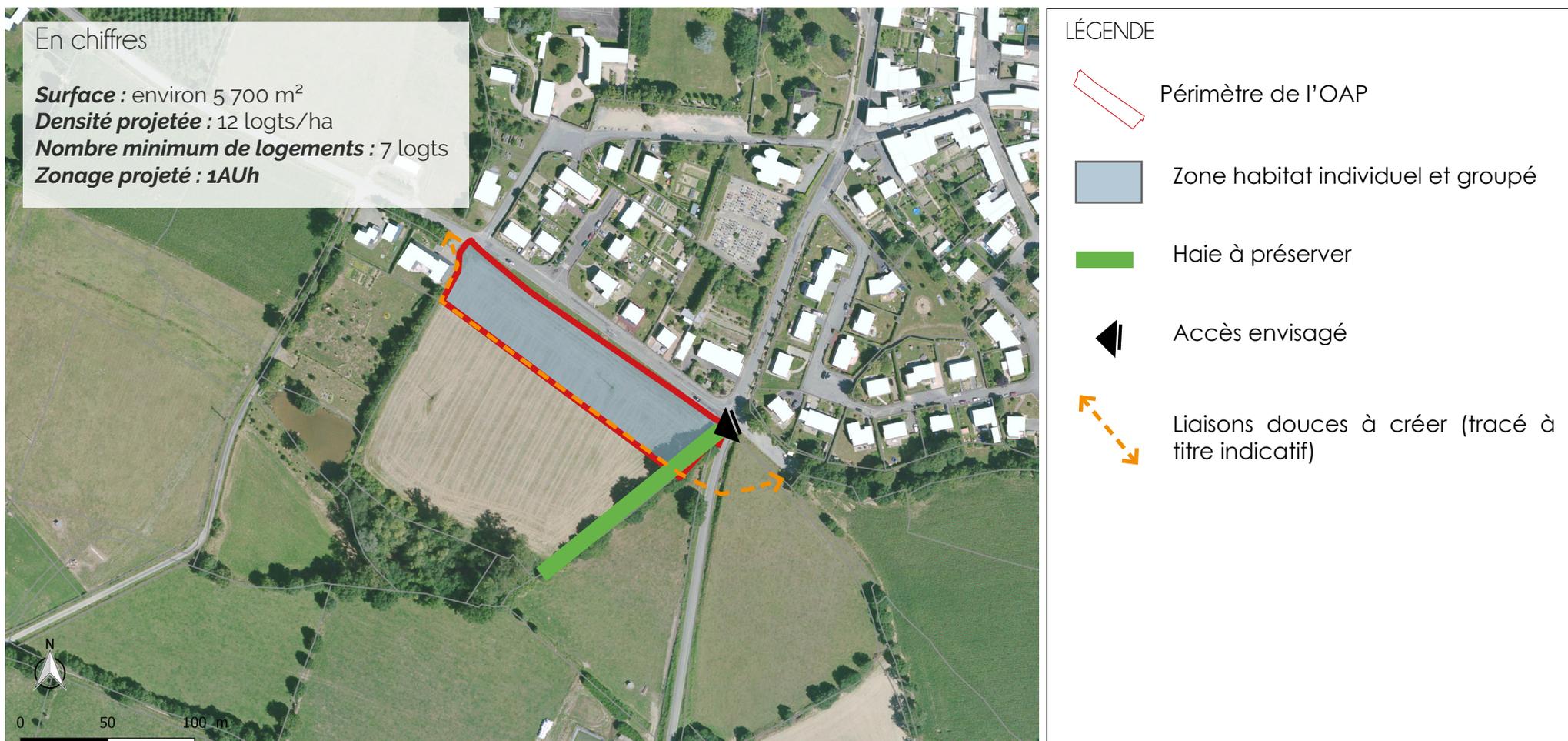


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



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

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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



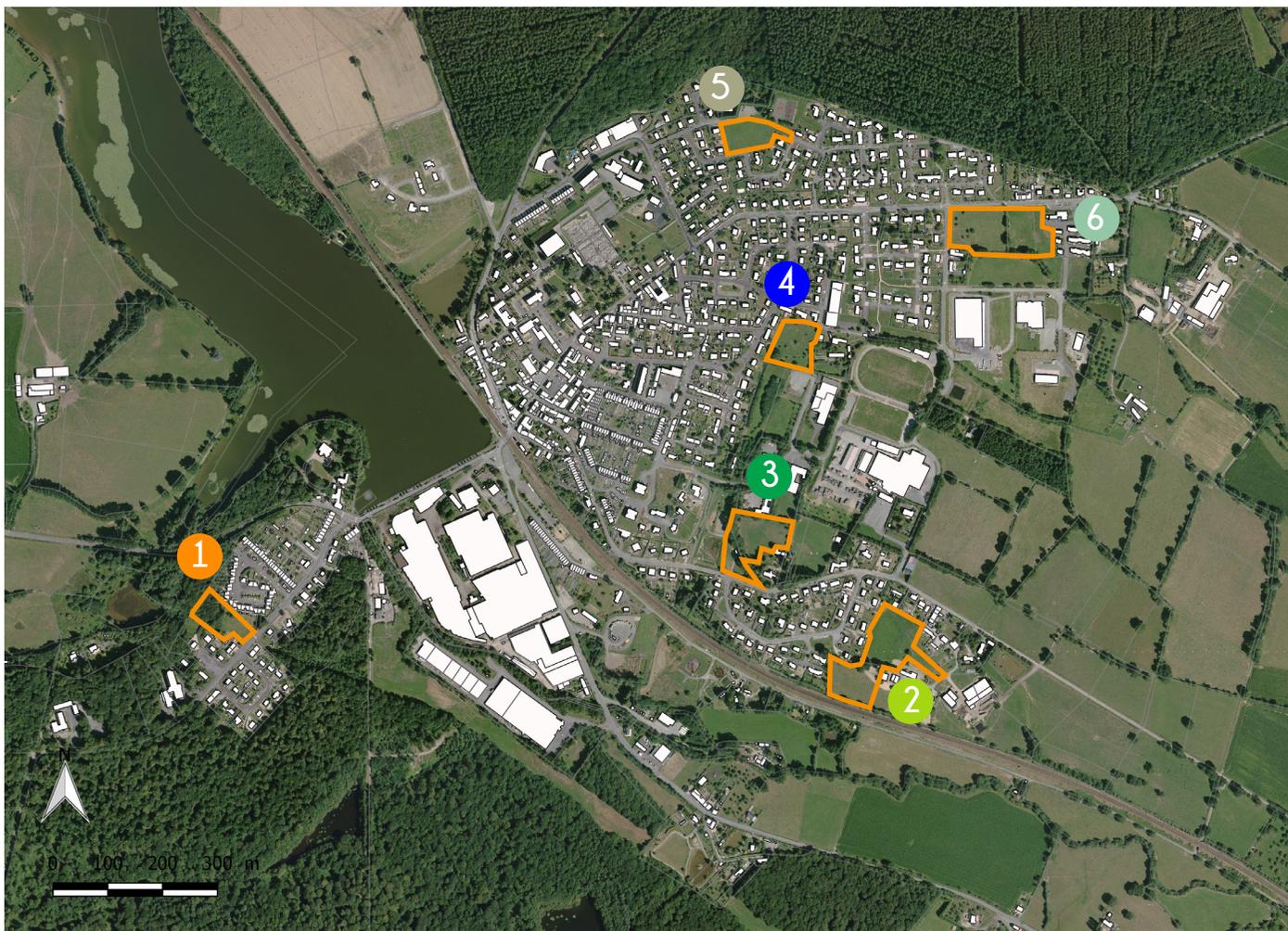
Port-Brillet.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



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



Port-Brillet.

1

Secteur n°1 : La Charpenterie



La Charpenterie



0 50 100 m

Contexte environnant et le site

Superficie : 5 100m²

Potentiel d'accueil de logements : 8 logements

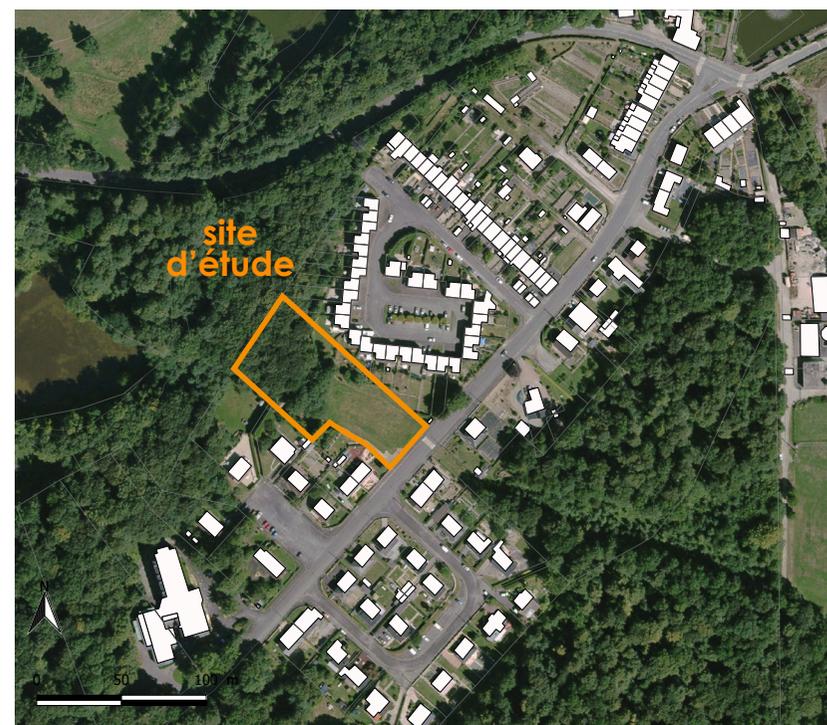
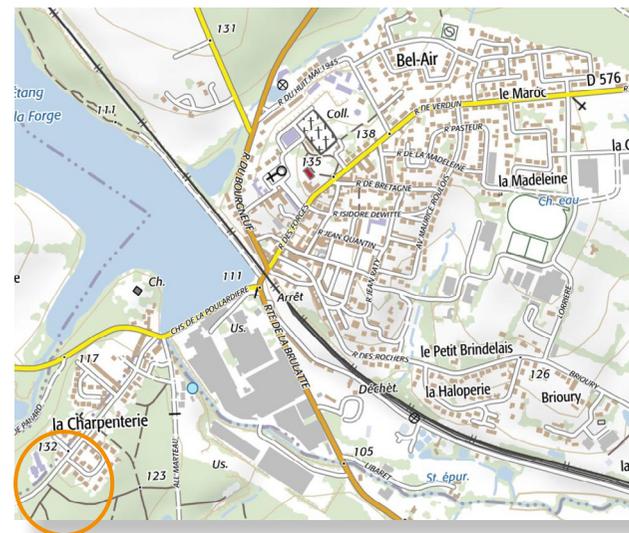
Localisation : sud Ouest de l'étang du Moulin Neuf, sud ouest du bourg

Occupation du sol : prairies fauchées

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

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

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



Contexte environnant et le site



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



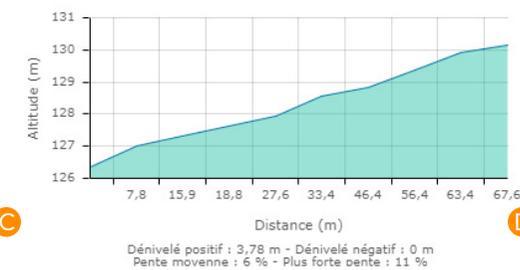
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A

B

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C

D

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

- Périimètre de l'OAP
- Zone habitat individuel et groupé
- Boisement à préserver
- Accès envisagé
- Liaisons douces à conforter
- Calvaire à valoriser par un aménagement spécifique.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'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 transports en communs (train et car scolaires) depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

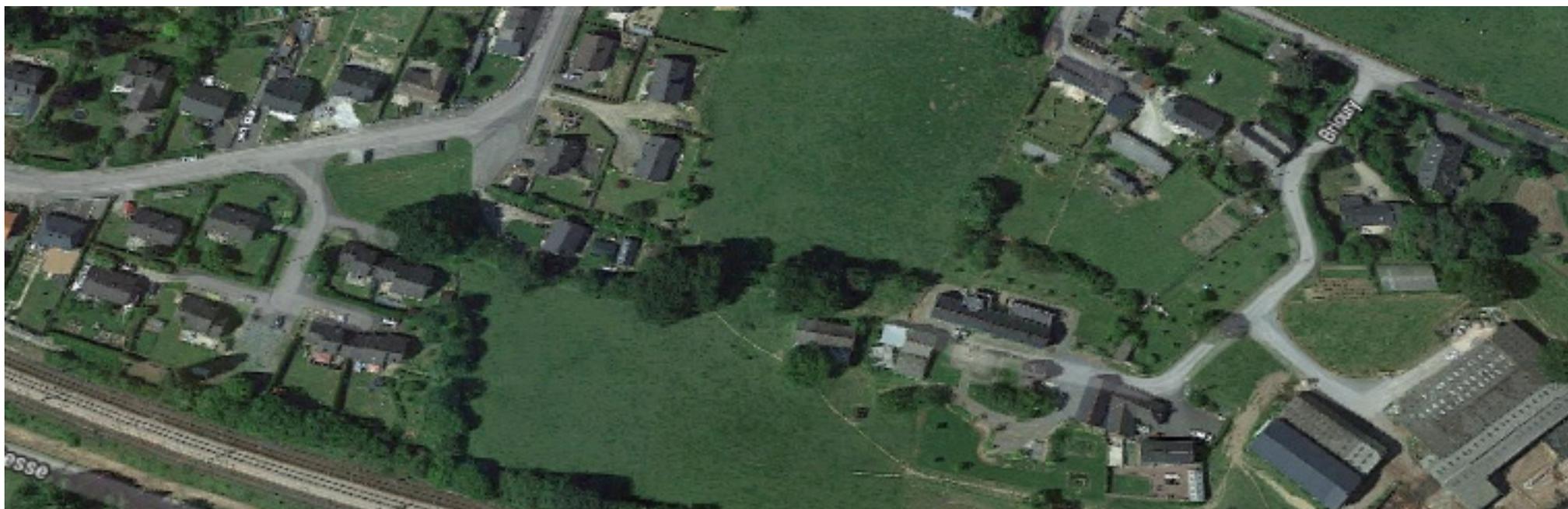
- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).



Port-Brillet.

2

Secteur n°2 : La Monnerie



La Monnerie



0 50 100 m

Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 14 700 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 24 logements

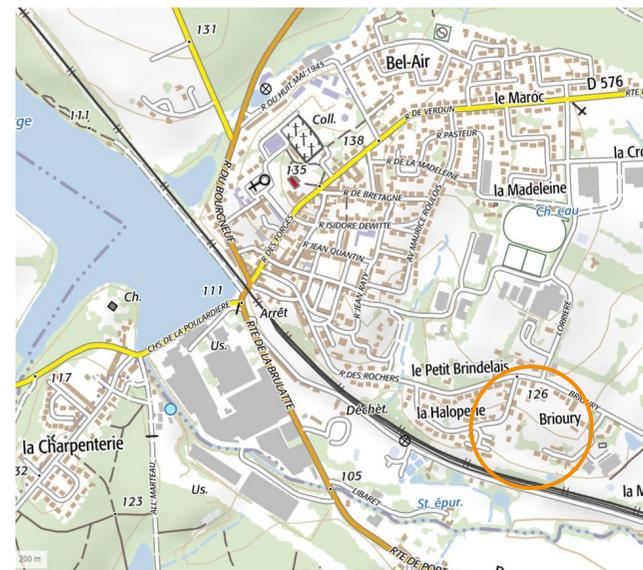
Localisation : est du centre bourg, à proximité immédiate de la voie ferrée

Occupation du sol : prairies fauchées

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

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

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



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A B
Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -15,69 m
Pente moyenne : 9 % - Plus forte pente : 21 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C D
Dénivelé positif : 3,14 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 5 %

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

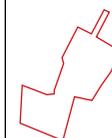
Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE



Secteur OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver (aménagement de voirie possible)



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



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



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Talus planté à maintenir et à valoriser

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 10%**. Par conséquent, **5 logements sur les 24** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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



Port-Brillet.



3 Secteur n°3 : Le Petit Brindelais



Le Petit Brindelais



0 50 100 m

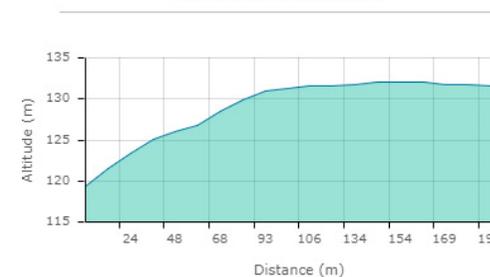
Contexte environnemental et le site



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



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A B
Dénivelé positif : 12,75 m - Dénivelé négatif : -0,44 m
Pente moyenne : 6 % - Plus forte pente : 17 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE

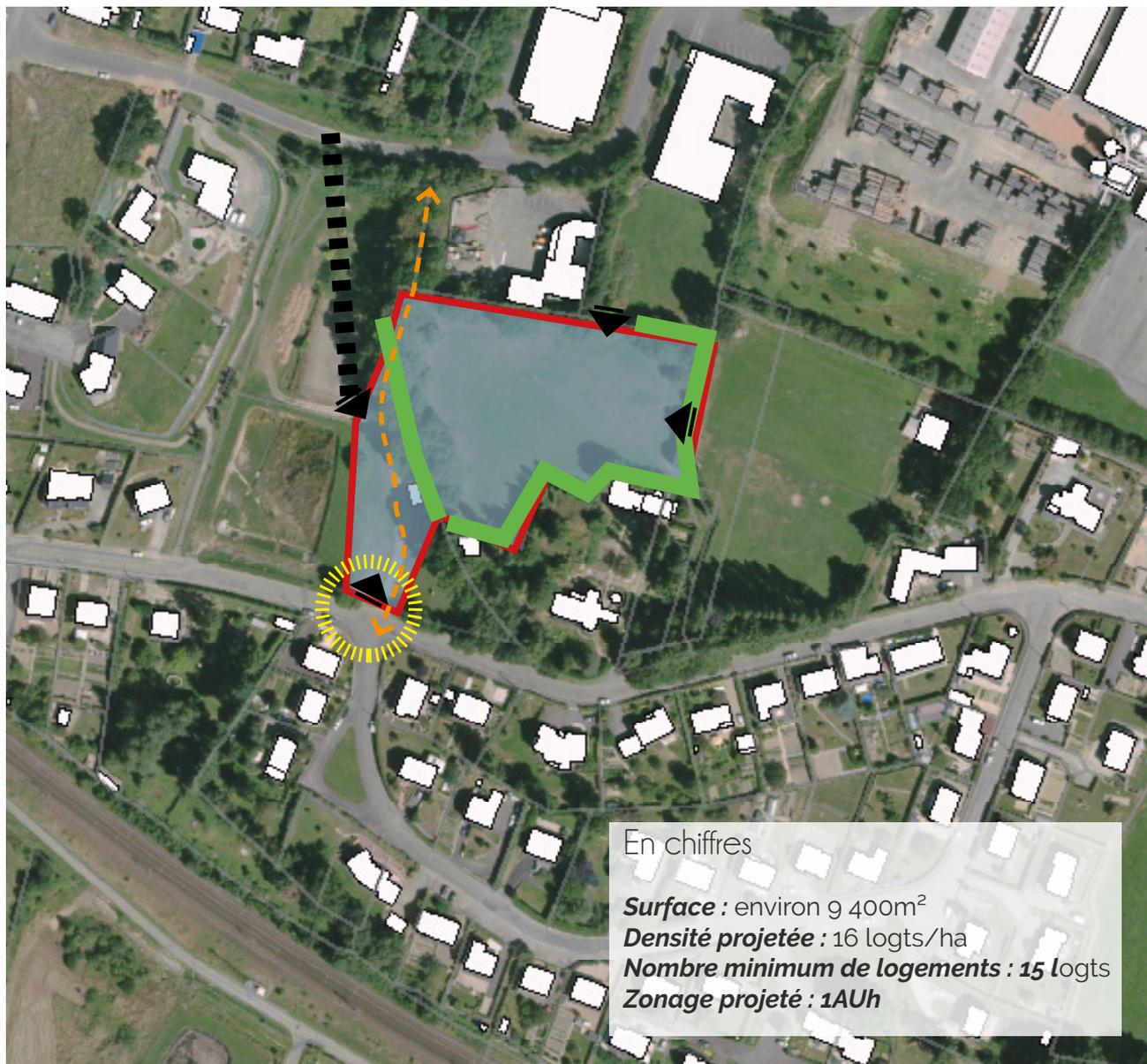


C D
Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -4,13 m
Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 10 %

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres
Surface : environ 9 400m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logements : 15 logts
Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 10%**. Par conséquent, **3 logements sur les 15** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

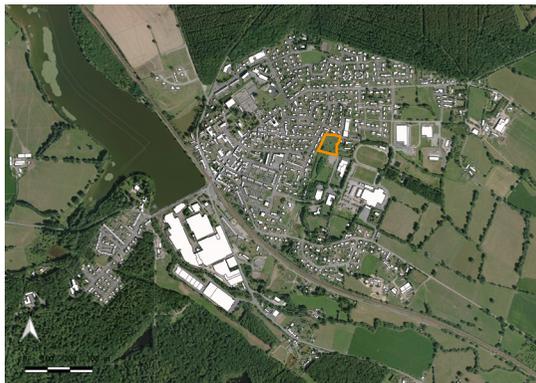
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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

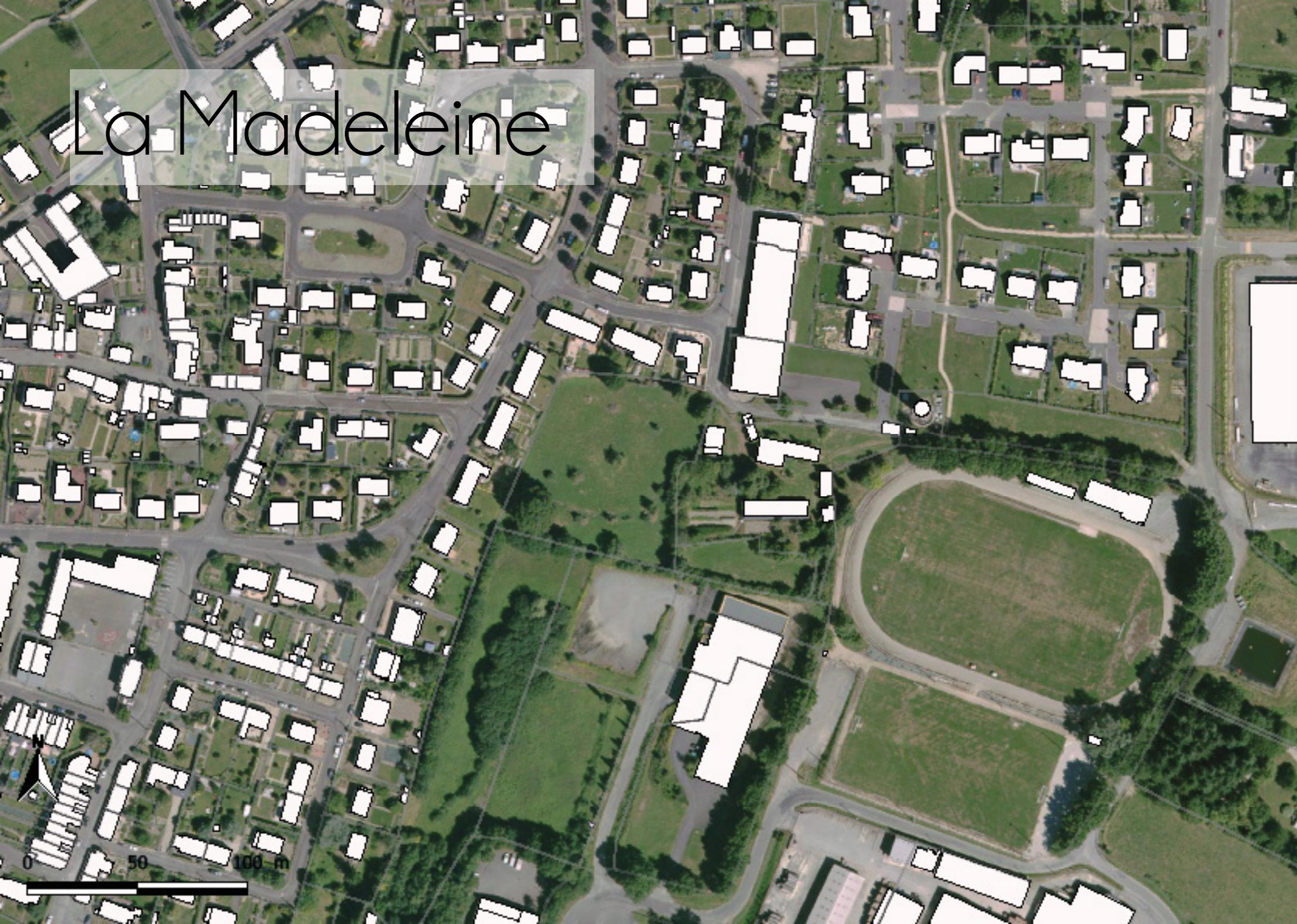


Port-Brillet.

4 Secteur n°4 : La Madeleine



La Madeleine



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 5 900 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 10 logements

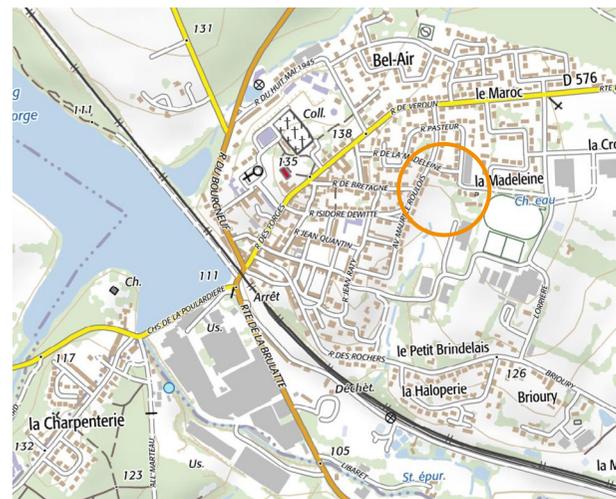
Localisation : est du centre bourg

Occupation du sol : prairies fauchées

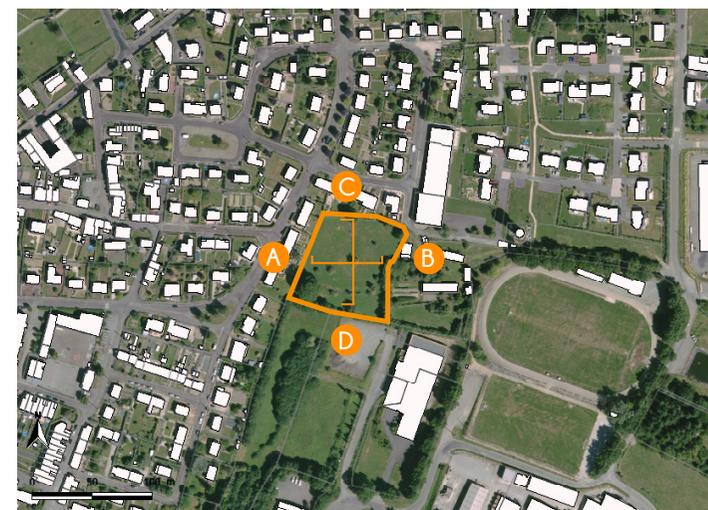
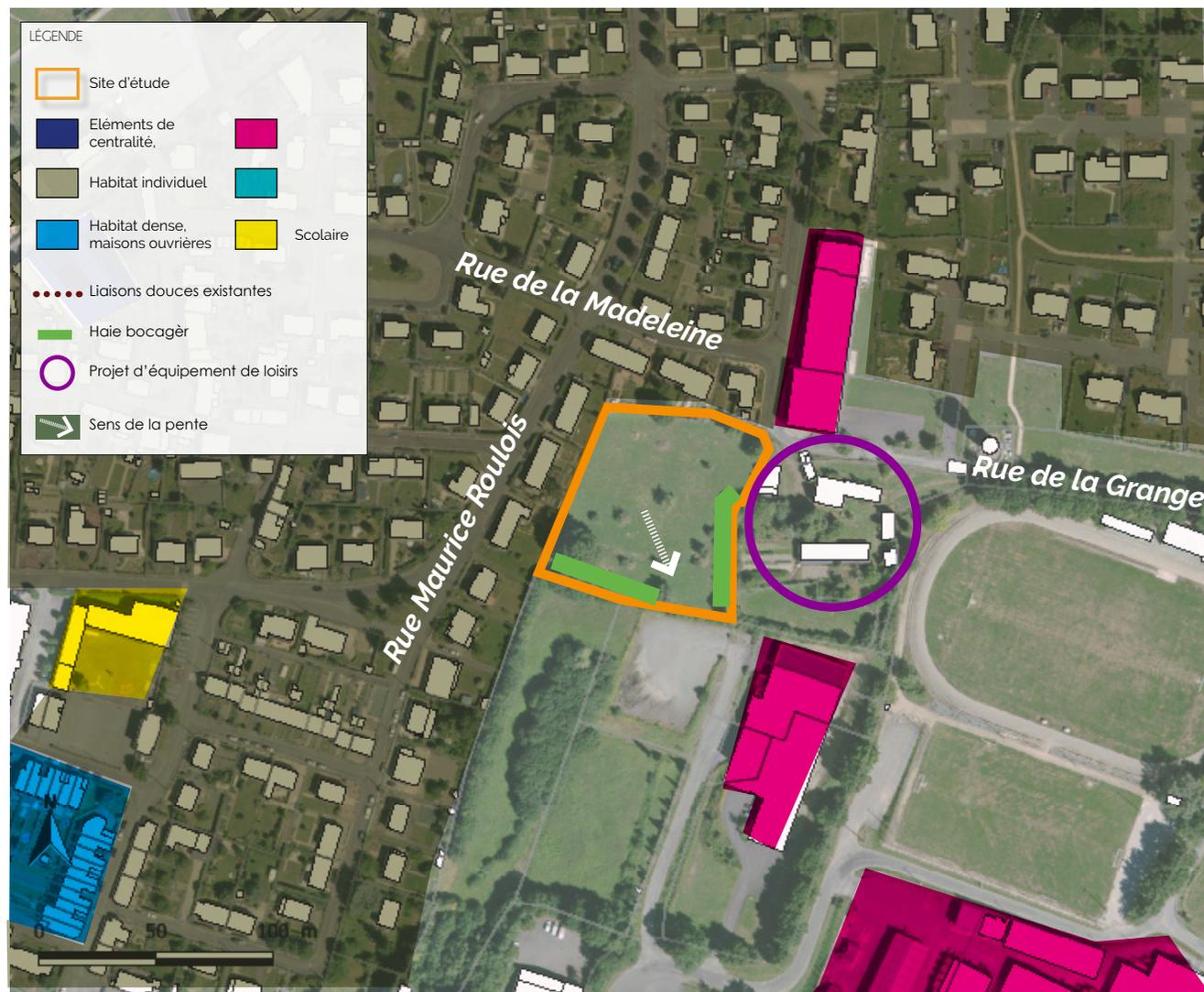
Desserte : le site comprend un accès possible par la rue de la Madeleine qui permet de rejoindre le centre bourg. Le chemin d'accès depuis la rue de la grange offre un alignement et une arrivée très bucolique.

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

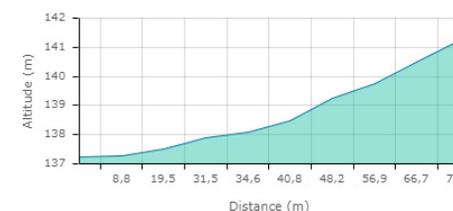
Tissu urbain : Situé à l'arrière des première habitations rue Maurice Raulois et rue de la Madelaine, implantées sous forme d'opérations groupées ou constructions au coup par coup type pavillonnaires. A proximité du secteur, deux bâtiments anciens, vestiges d'une activité agricole, marquent l'entrée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



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A

Dénivelé positif : 4 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 10 %

B

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C

Dénivelé positif : 0,04 m - Dénivelé négatif : -4,61 m
Pente moyenne : 6 % - Plus forte pente : 15 %

D

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

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

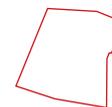
Surface : 5 900m²

Densité projetée : 16 logts/ha

Nombre minimum de logements : 10 logts

Zonage projeté : 1AUh

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Haie à préserver



Poursuivre la haie bocagère afin de reconstituer la trame verte



Accès envisagé



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

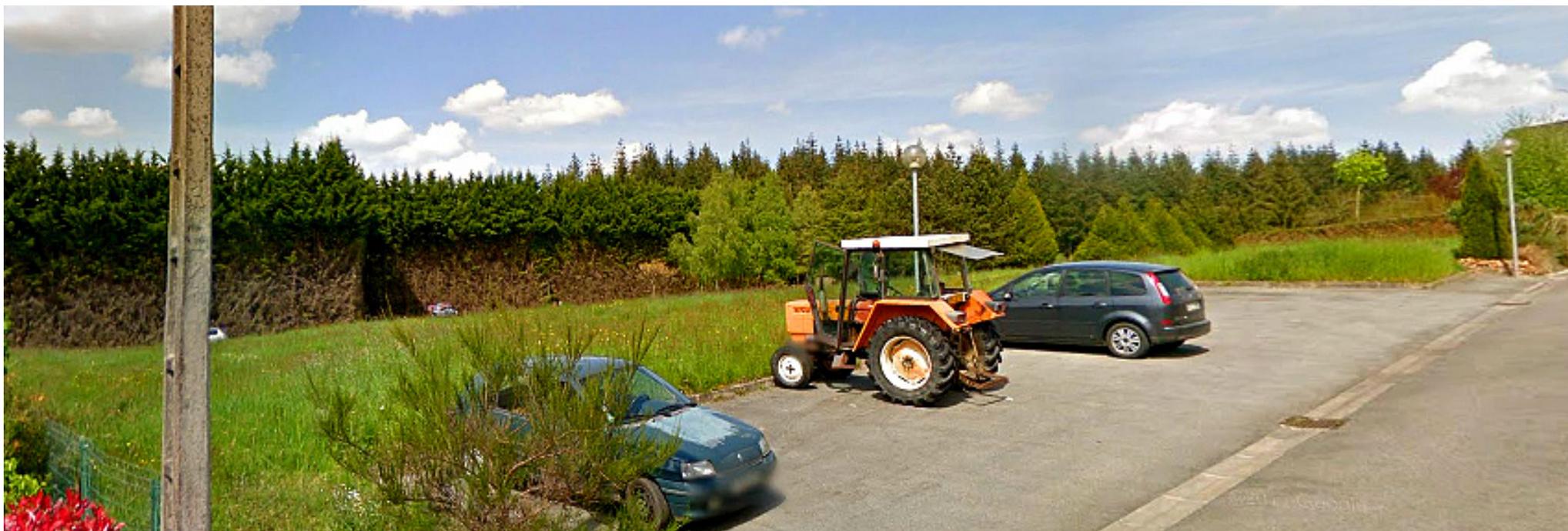
RESEAU

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

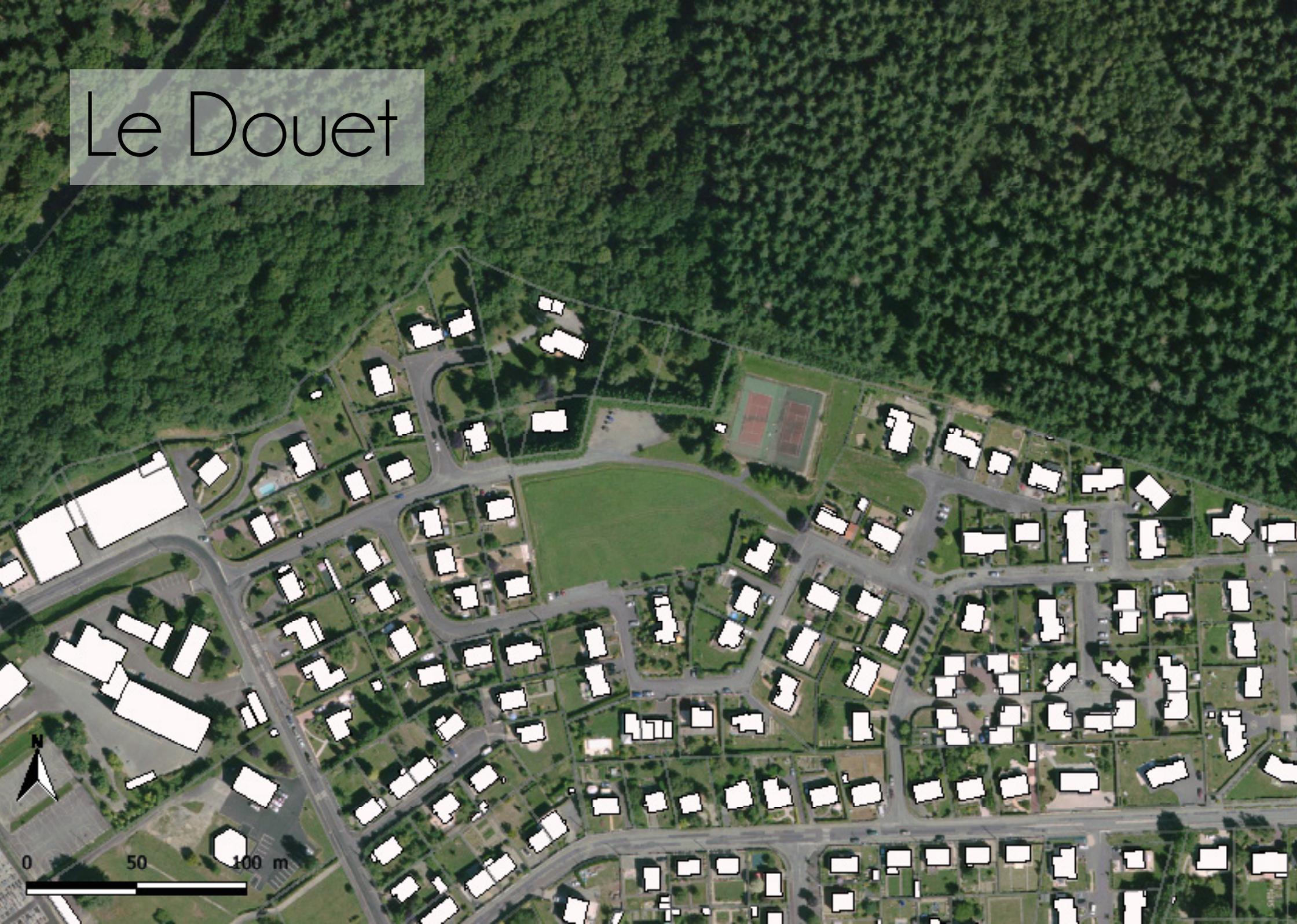


Port-Brillet.

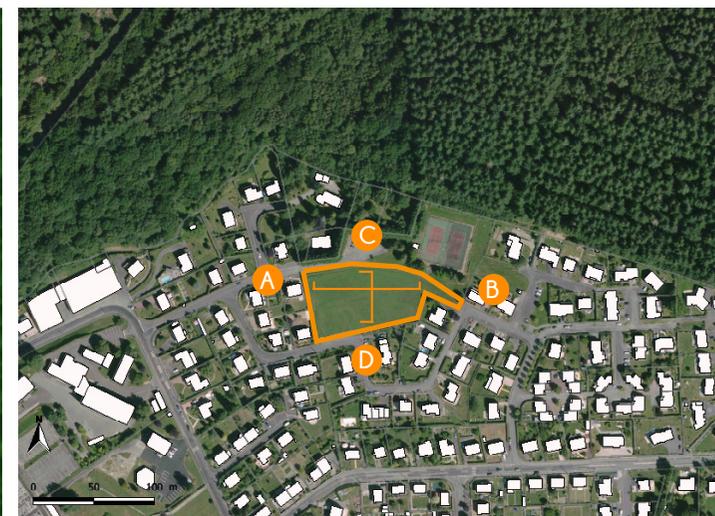
5 Secteur n°5 : Le Douet



Le Douet



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 9,19 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 6 % - Plus forte pente : 13 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 1,57 m - Dénivelé négatif : -0,02 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 6 %

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : environ 5 800m²

Densité projetée : 16 logts/ha

Nombre minimum de logements : 9 logts

Zonage projeté : Ub

LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel et groupé



Accès envisagé



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Préservation du point de vue sur le bois depuis la rue des Lavandières

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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



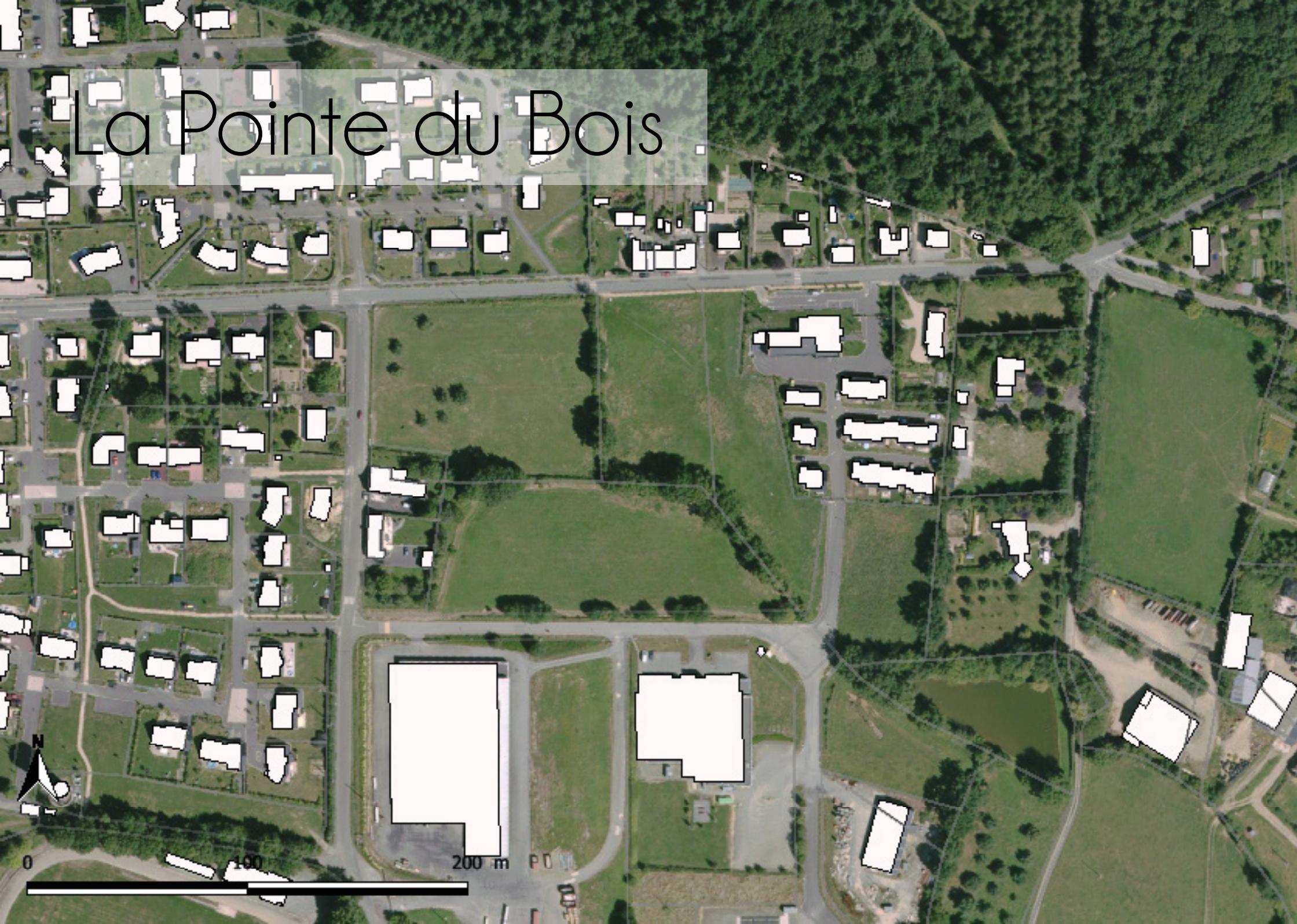
Port-Brillet.



6 Secteur n°6 : La Pointe du Bois



La Pointe du Bois



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 14 800 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 24 logements

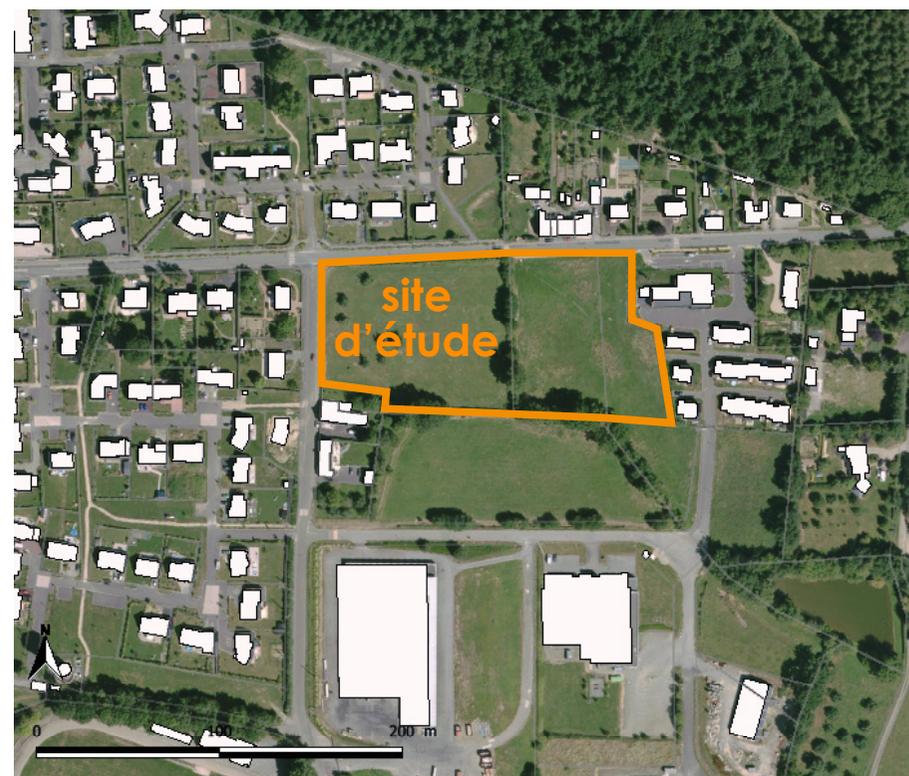
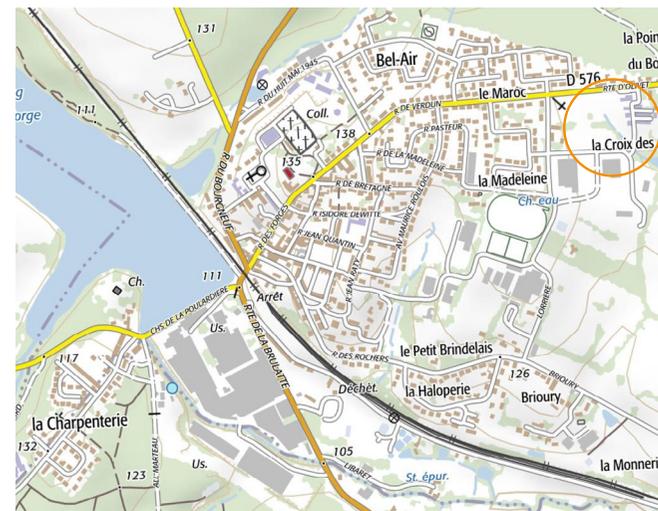
Localisation : nord-est du centre bourg, entrée de bourg est, à proximité des locaux d'habitat de la gendarmerie.

Occupation du sol : prairies fauchées

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

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

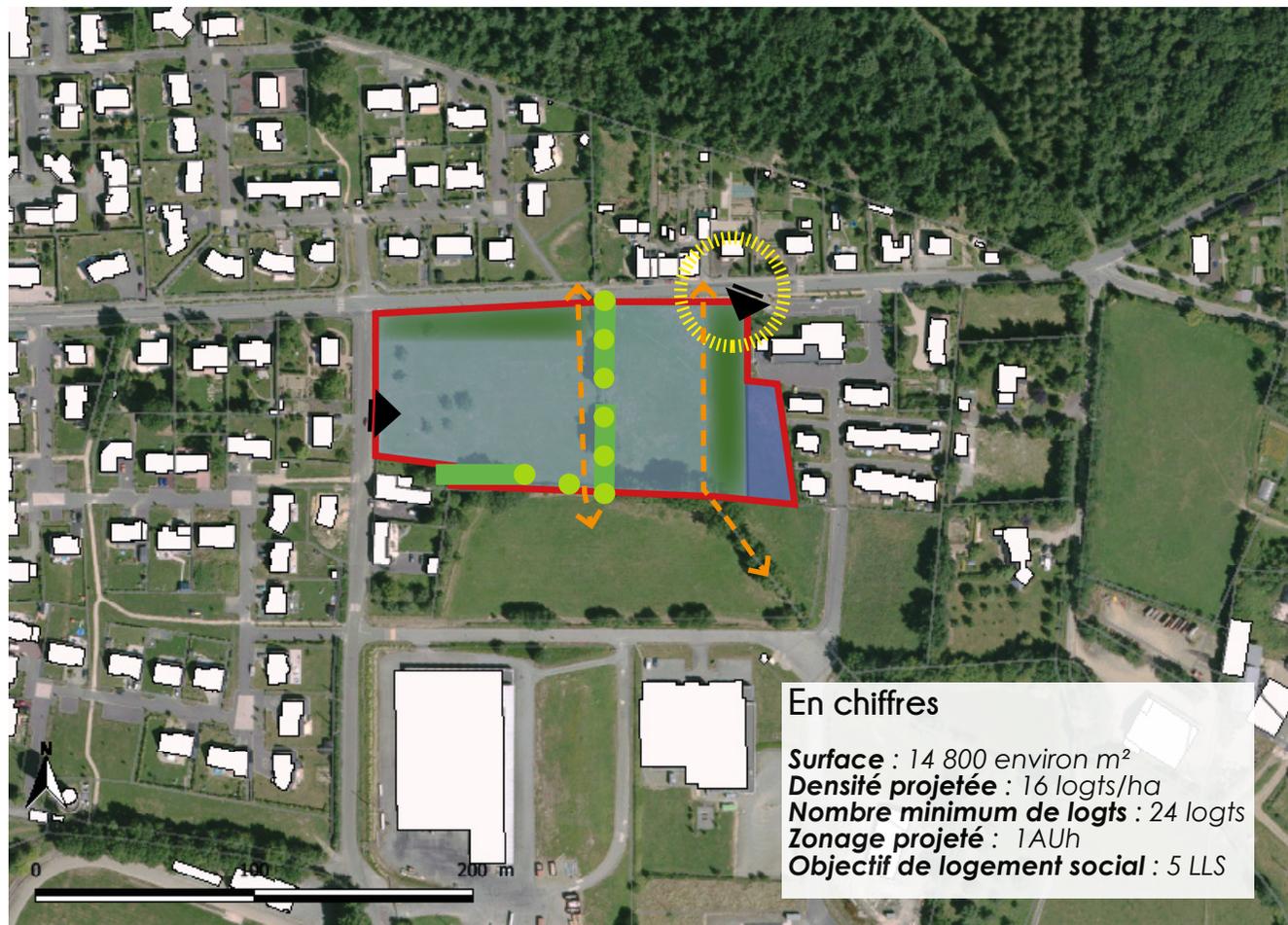
Tissu urbain : le secteur se situe en limite d'urbanisation à l'est du centre bourg et s'implante entre une opération d'habitat dense et d'une zone pavillonnaire. Au sud, deux grandes activités imposent un vis-à-vis de constructions de grandes dimensions. A noter en limite ouest une ancienne longère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



Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



En chiffres

Surface : 14 800 environ m²
Densité projetée : 16 logts/ha
Nombre minimum de logts : 24 logts
Zonage projeté : 1AUh
Objectif de logement social : 5 LLS

LÉGENDE

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit respecter un objectif de **logement social de l'ordre de 10%**. Par conséquent, **6 logements sur les 32** devront répondre d'un programme de logement social.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

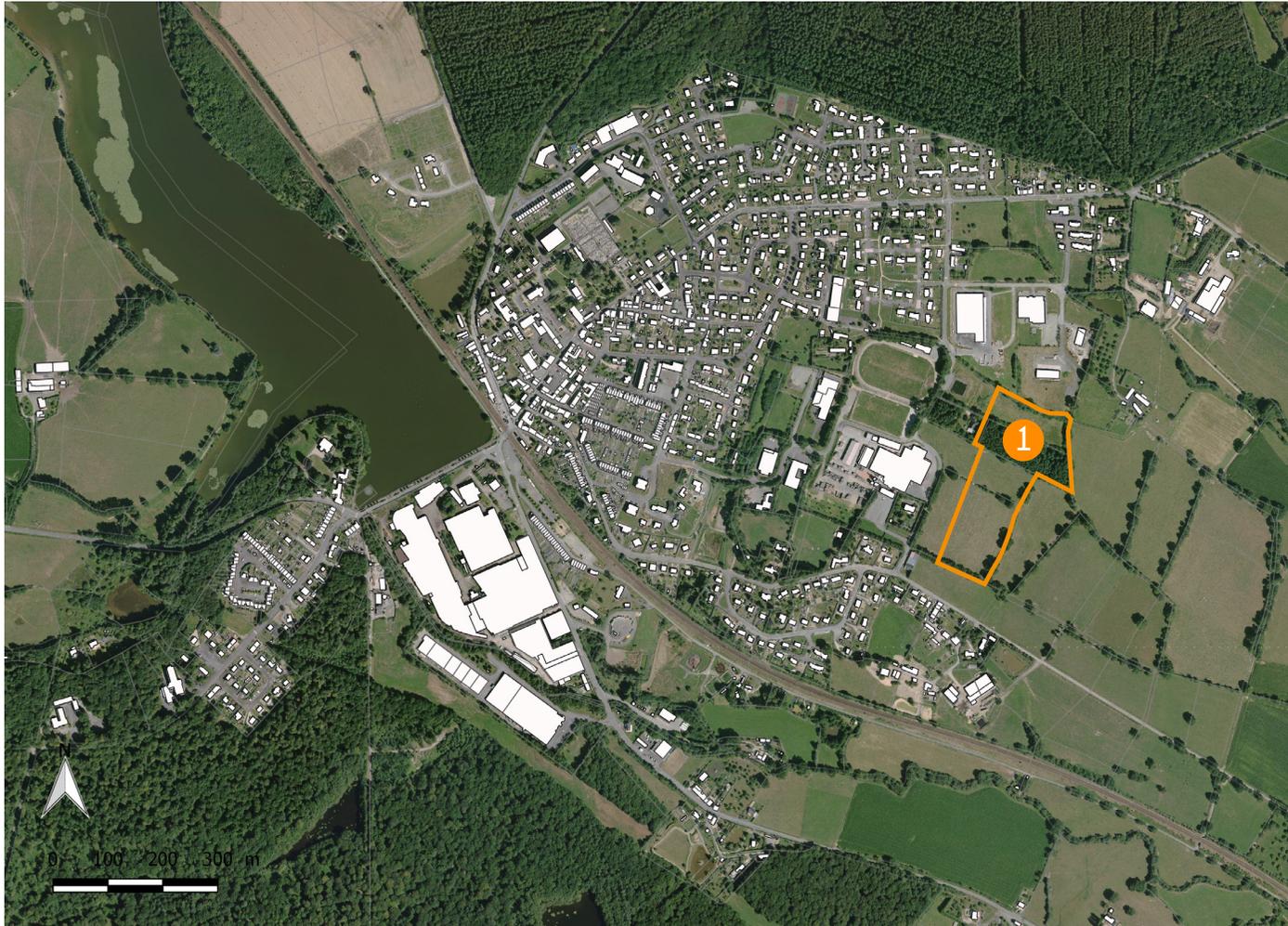
RESEAU

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



OAP Economie

Localisation des sites de projet



① Secteur n°1 : Lorrière



Port-Brillet.



1 Secteur n°1 : Lorrière

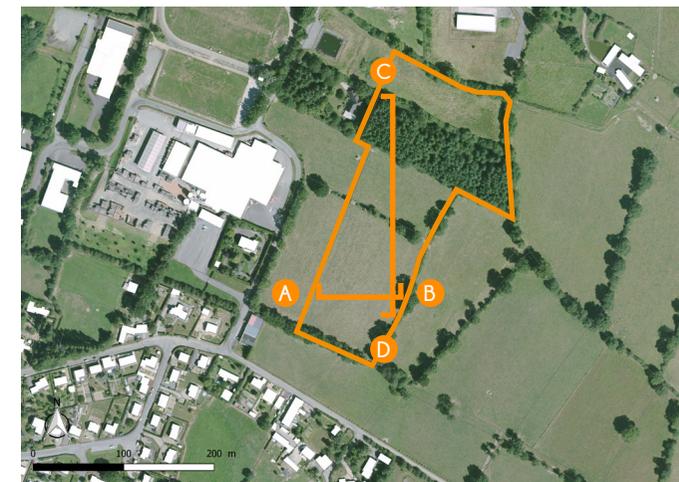


Lorrière

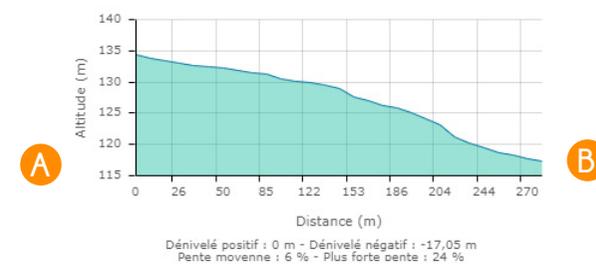


0 100 200 m

Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

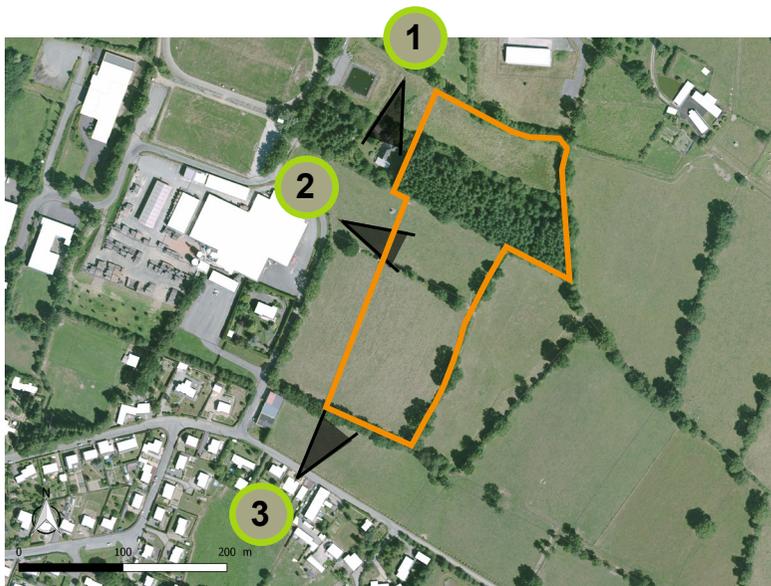


PROFIL ALTIMÉTRIQUE

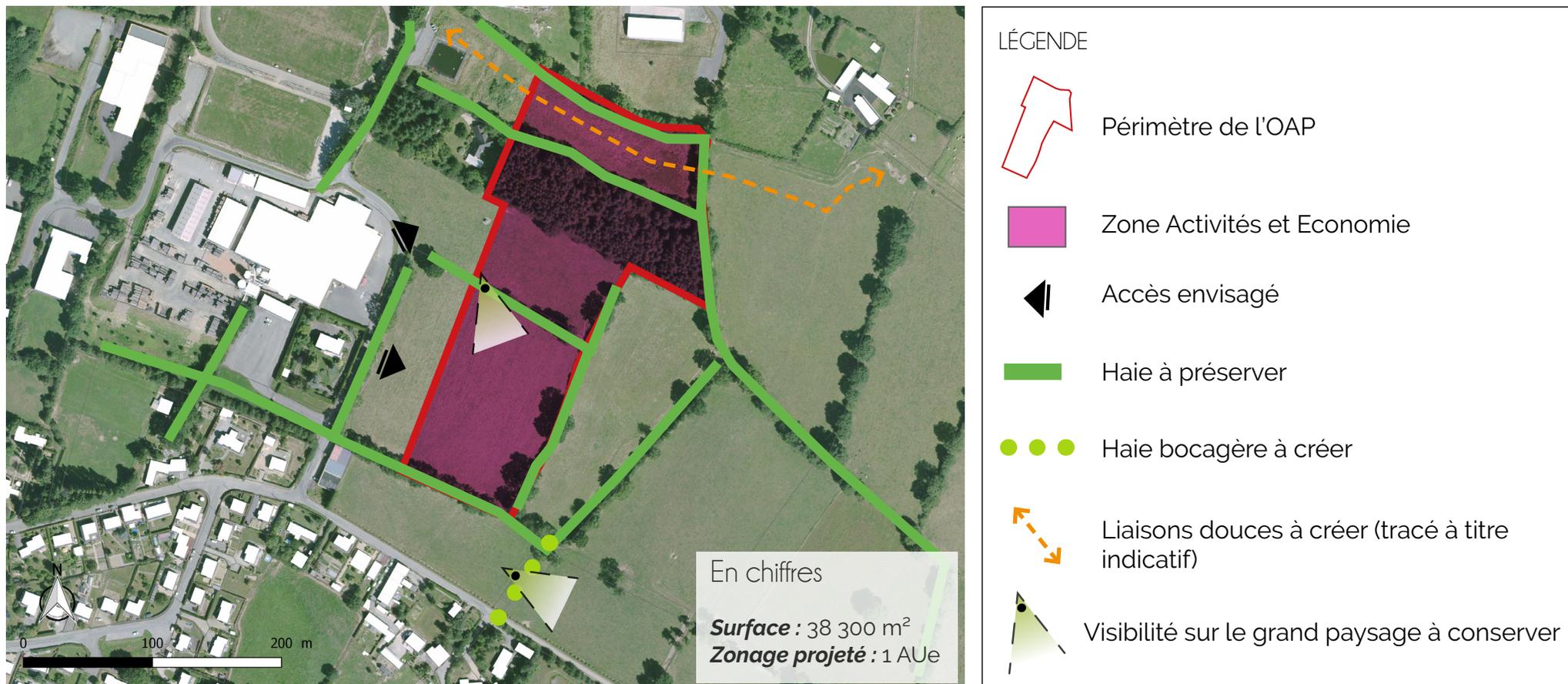


En quelques mots : Le site est situé à l'est du centre-bourg en limite d'urbanisation. Il se situe à proximité immédiate de l'entreprise Fenêtres Bignon SAS et du lotissement de Lorrière. Le site est parsemé de nombreuses haies et d'un espace boisé au nord. L'enjeu sera ainsi de traiter intelligemment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

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations littérales...

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

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

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

Saint-Cyr-le-Gravelais.





OAP Habitat

Localisation des sites de projet



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



Saint-Cyr-le-Gravelais.



1

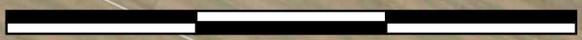
Secteur n°1 : Le Maine



Le Maine



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 7 500m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 9 logements

Localisation : sud du centre bourg

Occupation du sol : prairies

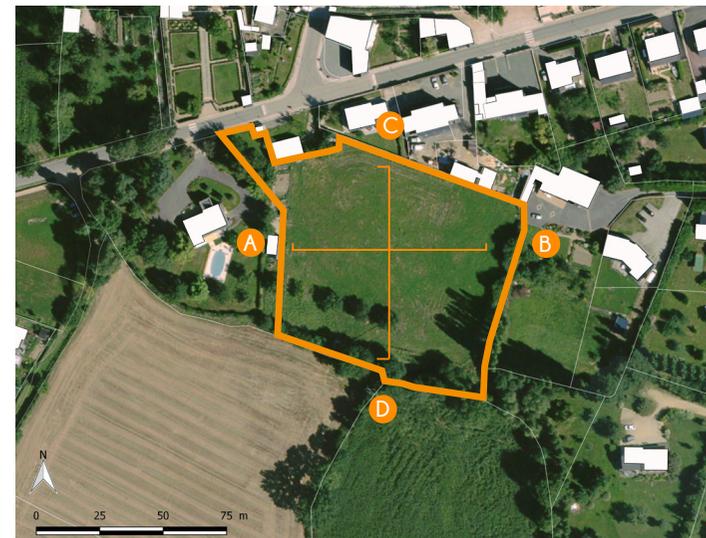
Desserte : le site est desservi une desserte en terre depuis la rue du Maine.

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

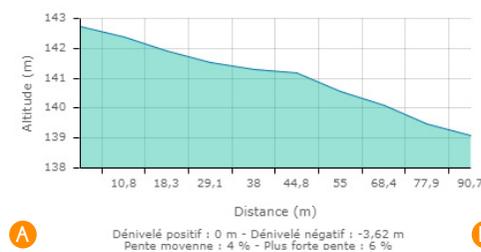
Tissu urbain : secteur en second rideau de la rue du Maine, constitué d'habitat au coup par coup. Face à l'entrée du site, le cœur du bourg historique se développe vers le nord.



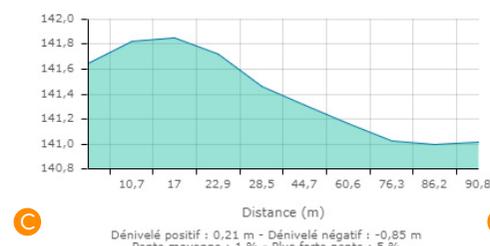
Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

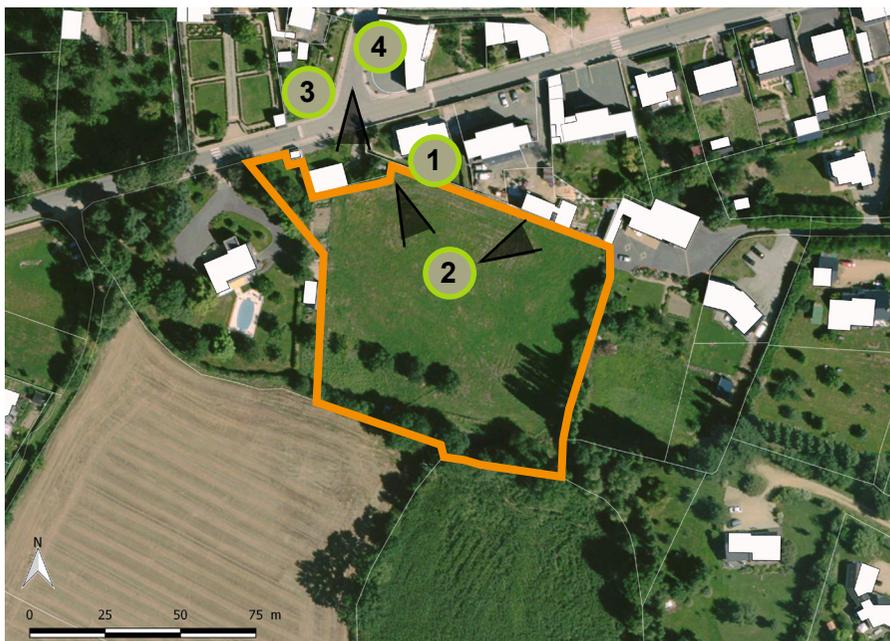


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



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

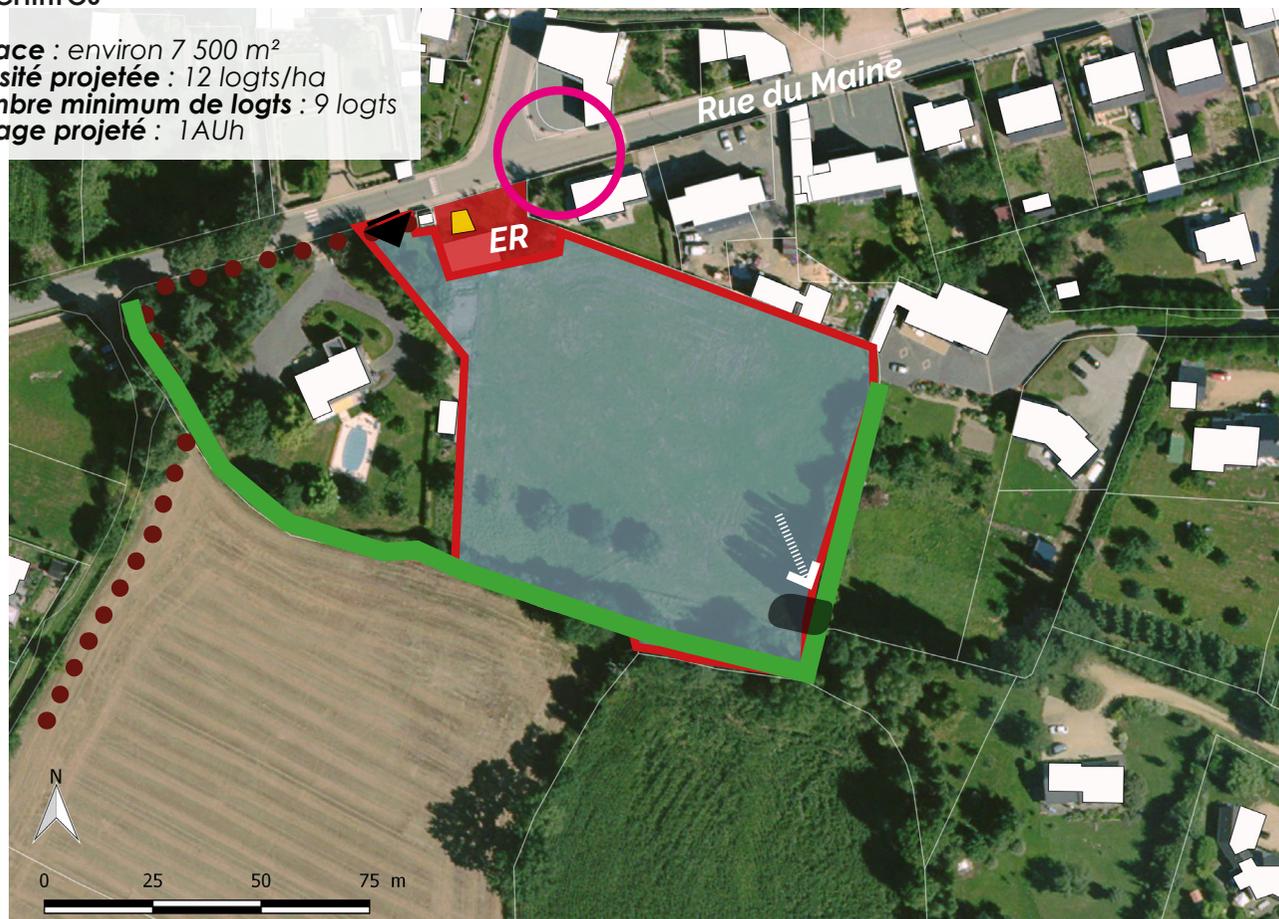
Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation

En chiffres

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



LÉGENDE

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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



Saint-Cyr-le-Gravelais.



2

Secteur n°2 : Beaulieu



Beaulieu



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site

Superficie : environ 12 200 m²

ntiel d'accueil de logements : environ 15 logements

Localisation : sud du centre bourg

Occupation du sol : prairies

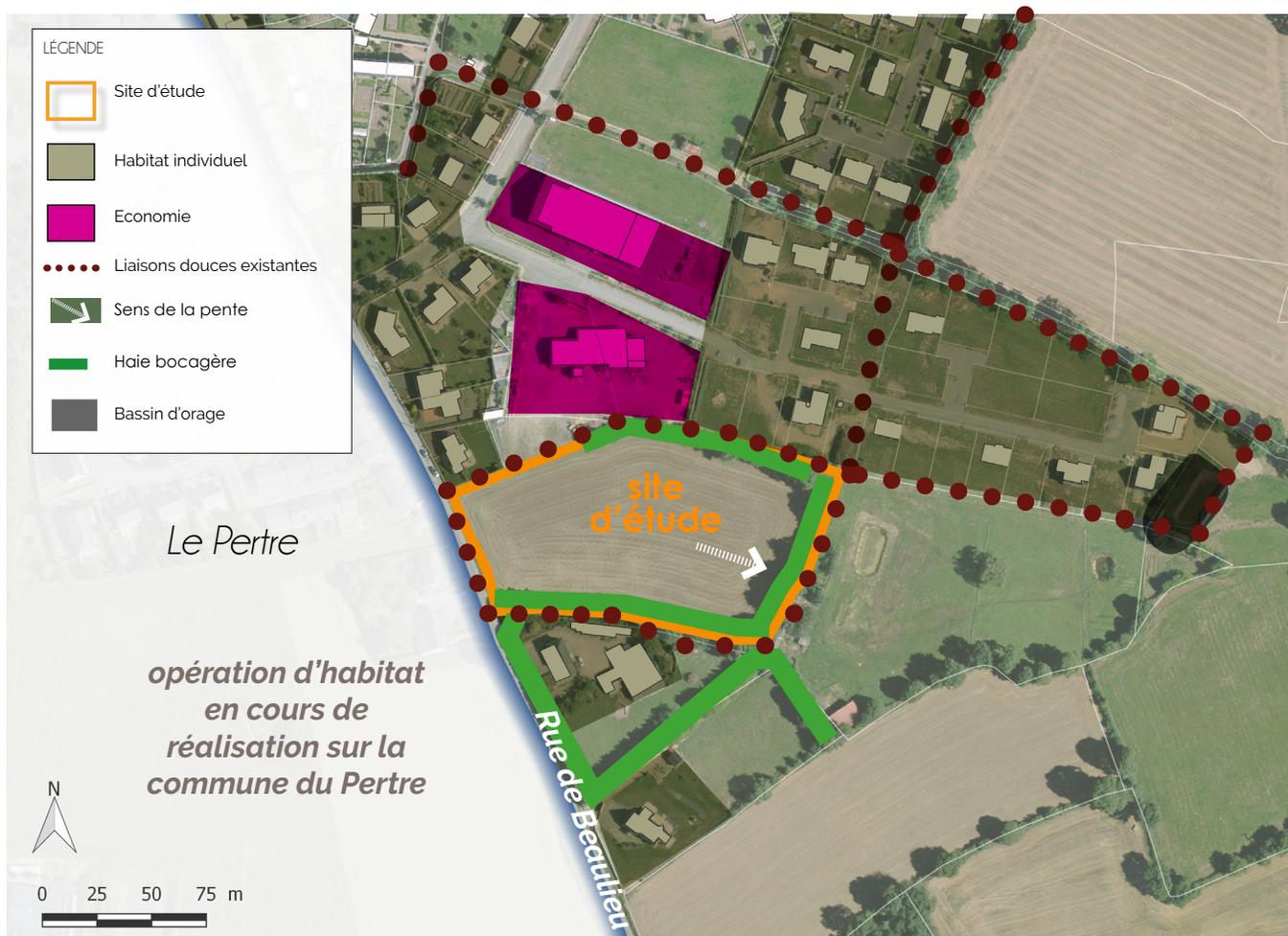
Desserte : le site est desservi par la D 33 et la D43 qui permettent de se connecter à l'A81 par La Gravelle au Nord

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

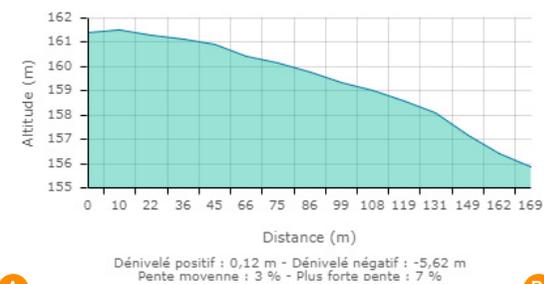
Tissu urbain : le secteur jouxte les nouvelles opérations d'habitat du Pertre et de Saint-Cyr-Le-Gravelais. Le long de la rue de Beaulieu s'est effectuée selon une urbanisation au coup par coup.



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

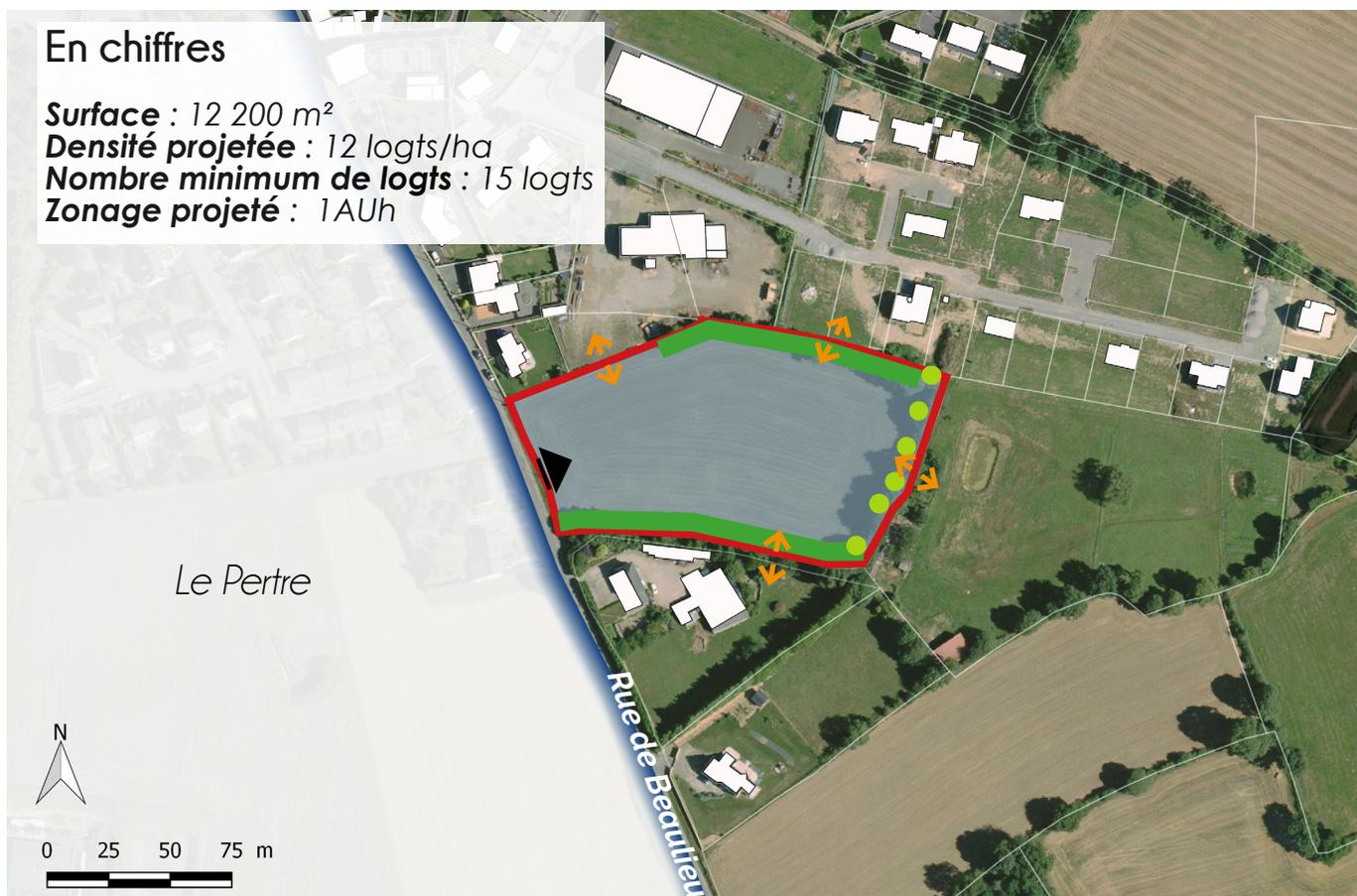


En quelques mots... Ce périmètre d'OAP, situé en entrée de bourg sud, est en vis-à-vis d'un lotissement en cours de création sur la commune du Pertre à l'Ouest. Seule la rue de Beaulieu, D33, sépare les deux communes.

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

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

Intentions littérales

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Intentions littérales

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération doit pouvoir proposer des **parcelles de taille variée** afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- ◆ L'opération doit prévoir **différents types d'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 situé rue du Maine depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes. En empruntant les liaisons existantes, l'arrêt de bus se situe à 800m.

Intentions littérales

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Intentions littérales

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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

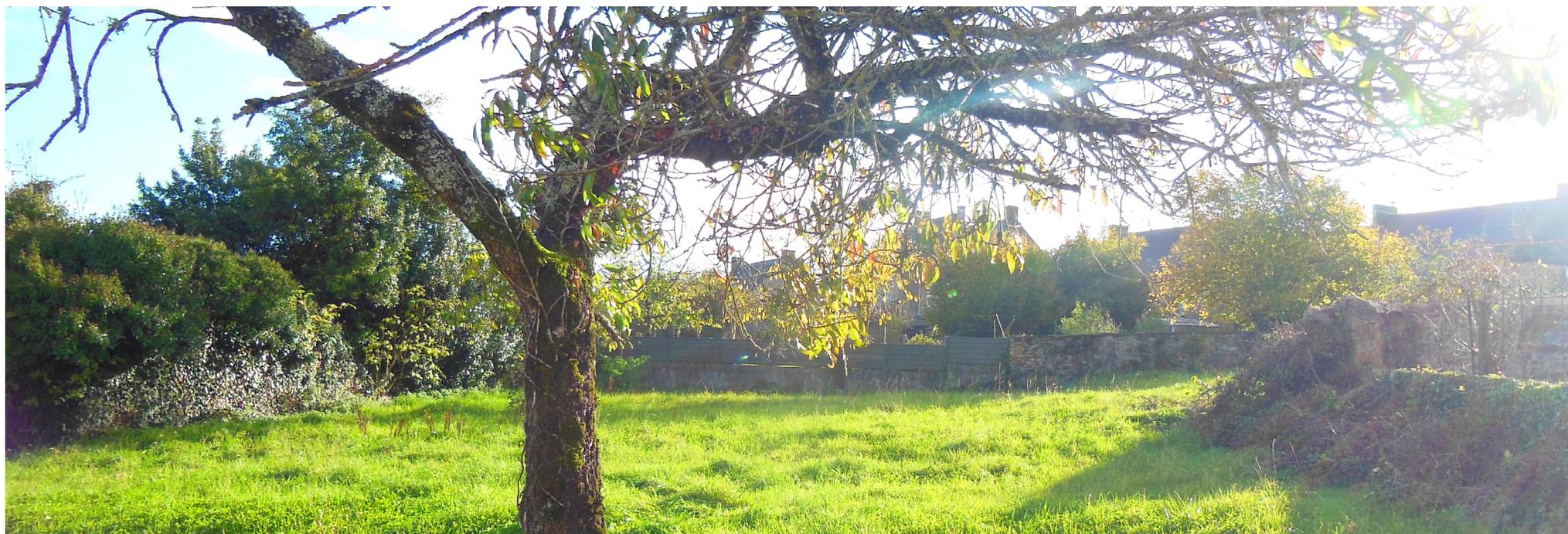


Saint-Cyr-le-Gravelais.



3

Secteur n°3 : La Gasnerie



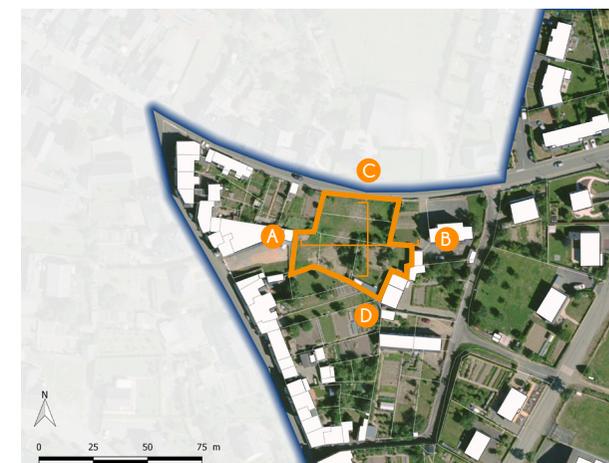
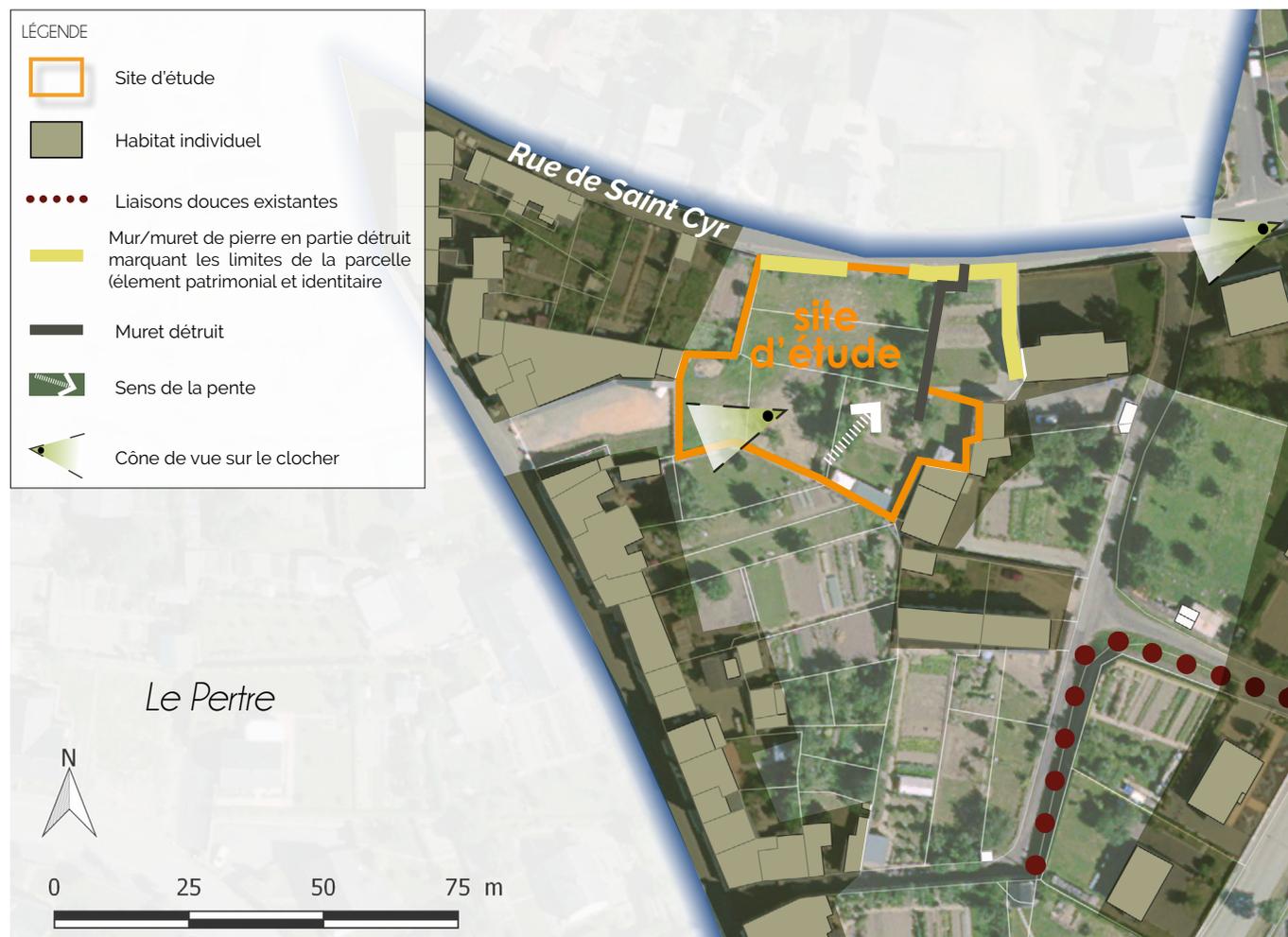
La Gasnerie



0 25 50 75 m



Contexte environnant et le site



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -3,31 m
Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 9 % **B**

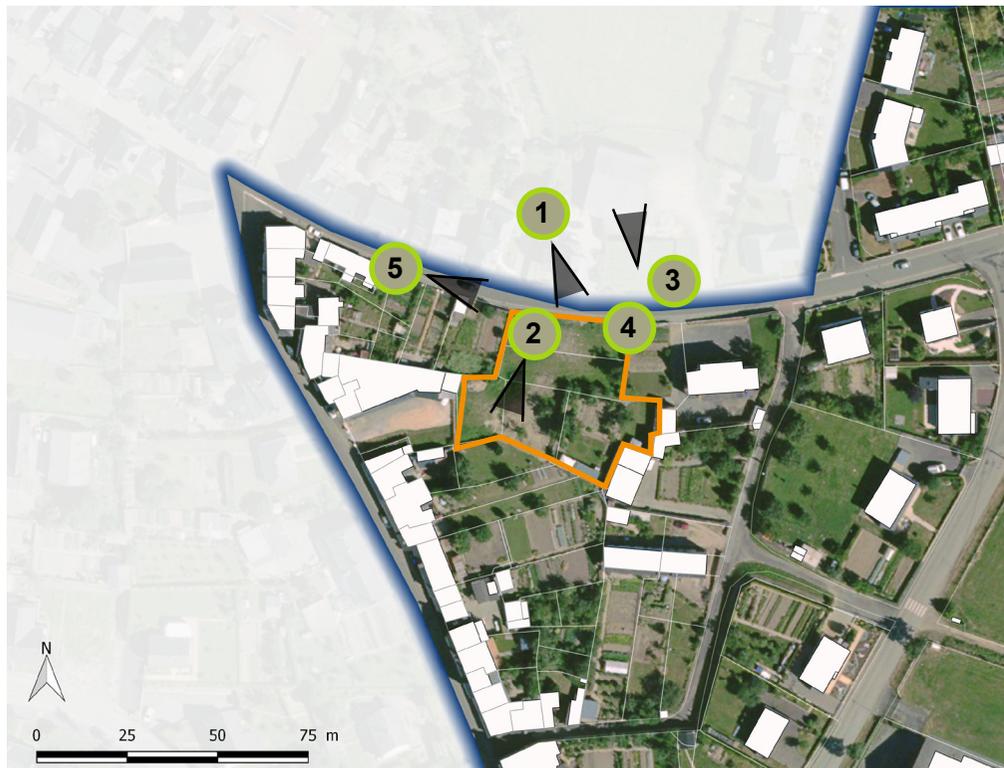
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



C Dénivelé positif : 1,11 m - Dénivelé négatif : -0,02 m
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 13 % **D**

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

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ L'opération doit permettre la réalisation **d'espaces publics conviviaux**, « **de rencontre** », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- ◆ Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers 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 existantes.
- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ Les liaisons douces pourront s'appuyer sur la trame boisée existante ainsi que sur les éléments de patrimoine présents sur le site (comme les murets...).

RESEAU

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



Saint-Cyr-le-Gravelais.



4

Secteur n°4 : Saint-Sébastien



Saint-Sébastien



Contexte environnemental et le site

Superficie : environ 4 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 5 logements

Localisation : sud du centre bourg

Occupation du sol : prairies

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

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

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



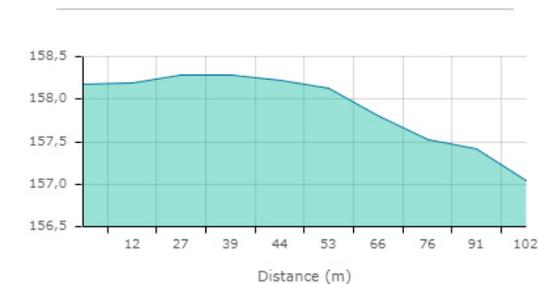
Contexte environnemental et le site



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



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



A Dénivelé positif : 0,11 m - Dénivelé négatif : -1,24 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 3 % **B**

PROFIL ALTIMÉTRIQUE

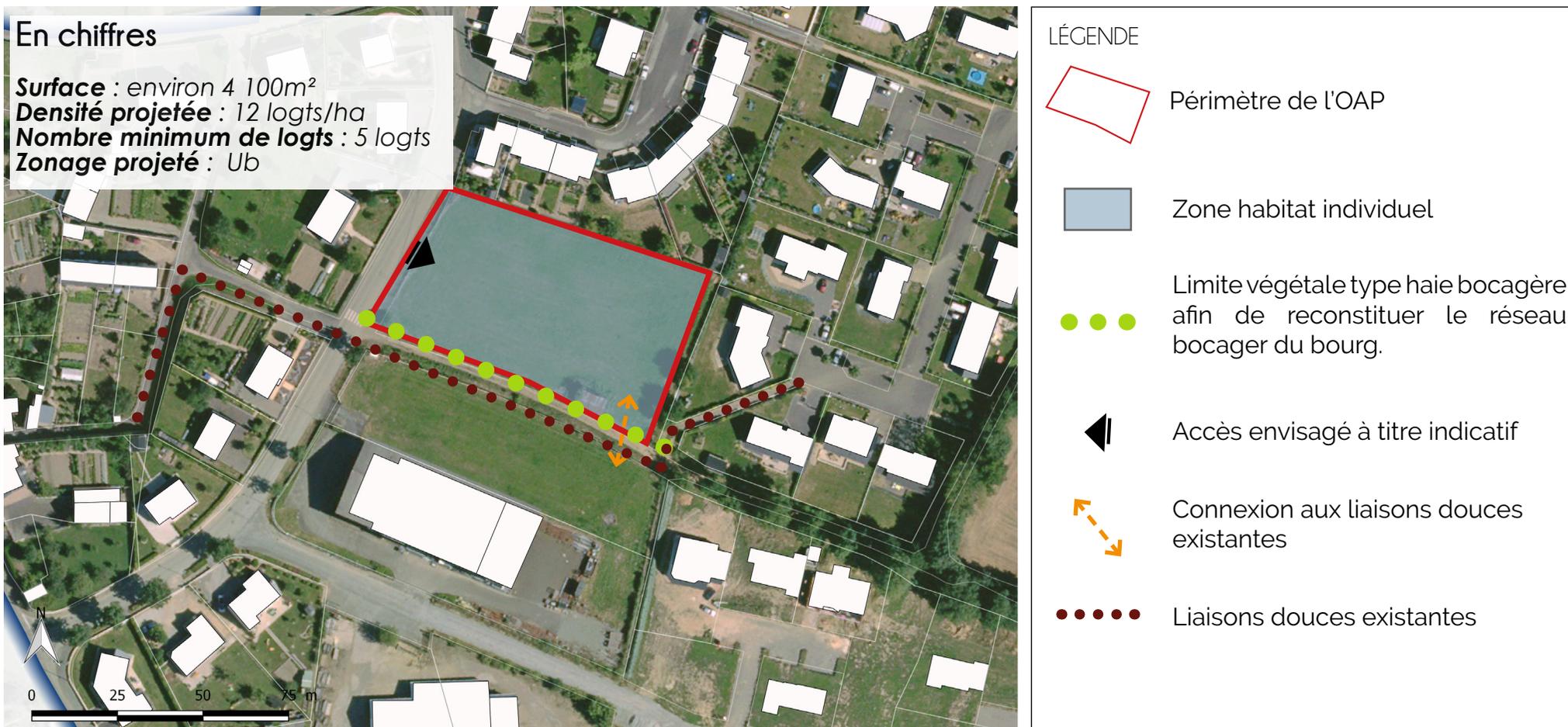


C Dénivelé positif : 1,96 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 5 % - Plus forte pente : 13 % **D**

Vues



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

CONCEPTION / AMENAGEMENT

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

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

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

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

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

RESEAU

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