





## Sommaire

Boucé : rue au sel	7
Ecouché-les-Vallées : rue de la 2ème DB	9
Ecouché-les-Vallées : rue de l'Orne	11
Ecouché-les-Vallées : rue du bourg Loquin	13
Goulet : rue Follin	16
Joué du Plain : RD784	18
Lougé sur Maire : Champ Guitton	20
Rânes : rue des Princes de Bergues	22
Rânes : la Boussardière	24
Rânes : chemin de la Toutainerie	26









## Préambule

#### Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

#### Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

- « I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

#### Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

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

#### Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

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





# <u>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont structurées en différentes thématiques :</u>

- 1. Le contexte du site
- 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 3. La mixité fonctionnelle et sociale
- 4. La qualité environnementale et la prévention des risques
- 5. Les besoins en matière de stationnement
- 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux
- 7. Programmation

Commune	Nom du site	Superficie	Nombre de logements
Boucé	Rue du sel	8 360m²	6
Ecouché les Vallées	Rue de la 2 <sup>ème</sup> DB	32 334m²	42
Ecouché les Vallées	Rue de l'Orne	7 779m²	10
Ecouché les Vallées	Rue du bourg Loquin	14 494m²	16
Goulet	Rue Follin	12 560m²	9
Joué du Plain	RD784	3 340m²	4
Lougé sur Maire	Champ Guitton	14 900m²	16
Rânes	Rue des Princes de Bergues	15 515m²	20
Rânes	La Boussardière	10 729m²	14
Rânes	Chemin de la Toutainerie	18 960m²	16
Courbes de l'Orne		138 971m <sup>2</sup>	153





## Boucé: rue au sel

8 360m² constructibles pour environ 9 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé rue au sel, à proximité immédiate du terrain de football. Les terrains sont actuellement plantés par un verger et localisés entre des habitations et une exploitation agricole en activité. Cette exploitation agricole observe, d'après les données de la chambre d'agriculture de l'Orne, un périmètre de réciprocité agricole concernant la partie est du site projet.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Sur le volet paysager, le principe de haies présent le long de la rue du sel et le long du terrain de football sera à conserver. Un principe de haies d'essences locales sera créé sur la limite est du terrain afin de renforcer l'intégration paysagère du projet mais aussi pour augmenter la protection face aux nuisances liées à la proximité d'une activité agricole.





## 3. La mixité fonctionnelle et sociale

- o Sans objet.
- 4. La qualité environnementale et la prévention des risques
- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il







est situé à plus de 150m de la zone Natura 2000 la plus proche. Le site est dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- o Aucun stationnement visiteur sur l'espace public n'est exigé.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Aucune création de voirie n'est demandée. Chaque nouveau logement pourra avoir son accès direct sur la rue du sel ou par le sud ou l'ouest du site.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

Sans objet.



## Légende

Bâti existant

▲ Accès direct

## **Principes paysagers**

Plaie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Haie ou alignement d'arbres à créer

### **Vocation des espaces**

Secteur destiné à l'implantation de logements







## Ecouché-les-Vallées : rue de la 2ème DB

32 334m² constructibles pour environ 42 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé dans le prolongement de la rue de la 2<sup>ème</sup> DB à proximité immédiate du collège Georges Brassens et de la salle omnisport municipale. L'occupation actuelle du sol est agricole mais sans la présence de bâtiments ou d'animaux. Un lotissement résidentiel a été réalisé récemment sur la partie nordouest du site. De plus, des logements collectifs sont présents sur la partie sud du site avec une structure en R+2 rendant le site peu visible depuis l'avenue Léon Labbé. Le site projet est situé à plus de 90m de la voie ferrée et du site industriel Agrial.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Les constructions ne devront pas dépasser une structure de type R+1+combes afin de s'intégrer pleinement dans le paysage. Les constructions les plus hautes seront uniquement implantées sur la partie sud-ouest du site.
- Sur le volet paysager, le principe de haie le long du collège sera préservé. Le principe de création de haies d'essences locales sera demandé sur les parties nord et est du site. Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une intégration paysagère de qualité.





## 3. La mixité fonctionnelle et sociale

o Sans objet.





# 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il est situé à plus de 140m de la zone Natura 2000 la plus proche.
- Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une perméabilité de l'espace bâti pour le passage de la petite faune.
- o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

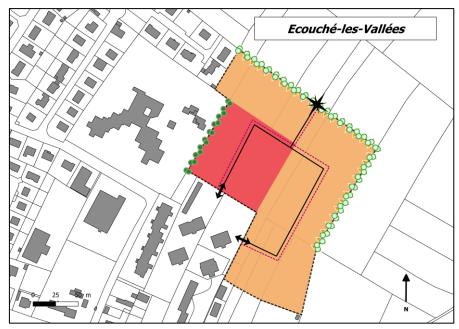
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée pour les logements individuels.
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 1 place par logements sur la partie privée pour les logements collectifs.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès principal au site se fera par la rue de la 2<sup>ème</sup> DB. Un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération est demandé et respectant les normes pour permettre le passage des engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- o L'aménagement du secteur devra permettre une éventuelle connexion future par le nord afin de ne pas enclaver le site.
- La place du piéton devra être prévue sur l'ensemble de l'opération.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

#### o Sans objet.



#### Légende

Bâti existant

#### Acces

Double sens

★ Accès futur à prévoir

Principe de voiries internes
 Principes de liaisons douces

#### Principes paysagers

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Haie ou alignement d'arbres à créer

#### Vocations des espaces

Secteur destiné à l'implantation de logements

Secteur destiné à l'implantation de logements sous forme dense





## Ecouché-les-Vallées : rue de l'Orne

7 779m² constructibles pour environ 10 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé dans le prolongement de la rue de l'Orne, à la lisière entre un espace de lotissement résidentiel et un espace agricole. Le terrain est bordé par un chemin rural dit de la sente aux dames. De plus, des aménagements pour la gestion hydraulique (fossés) sont présents sur la partie nord du site.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Sur le volet paysager, le principe de haie le long du collège sera préservé. Le principe de préservation des haies sur les parties ouest et sud du site sera demandé. Le principe de création de haies d'essences locales sera demandé sur la partie nord du site. Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une intégration paysagère de qualité.





- 3. La mixité fonctionnelle et sociale
- o Sans objet.
- 4. La qualité environnementale et la prévention des risques
- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il est situé à plus de 50m de la zone Natura 2000 la plus proche.







- Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une perméabilité de l'espace bâti pour le passage de la petite faune.
- o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

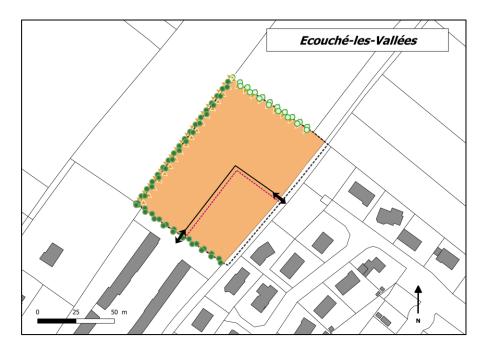
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée pour les logements individuels.
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 1 place par logements sur la partie privée pour les logements collectifs.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès principal au site se fera par la rue de l'Orne. Un accès par l'aménagement du chemin rural de la sente aux dames sera demandé afin d'avoir un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération. Il devra respecter les normes pour permettre le passage des engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

Sans objet.



## Légende

Bâti existant

#### Acces

 $\leftrightarrow$ 

Double sens

Principe de voiries internes

Principes de liaisons douces

### **Principes paysagers**

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

🌑 🌑 Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

#### **Vocations des espaces**

Secteur destiné à l'implantation de logements





# Ecouché-les-Vallées: rue du bourg Loquin

14 494m² constructibles pour environ 16 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé en limite de l'espace agricole mais pour autant il a la particularité d'être positionné au sein d'un espace actuellement urbanisé. Il s'apparente à une très grande « dent creuse ».



- 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Sur le volet paysager, le principe de haie le long du collège sera préservé. Le principe de création de haies d'essence locales sur la partie nord et ouest du site sera demandé afin d'assure une insertion paysagère du projet.
- Une qualité paysagère du projet sera exigée notamment le long de la rue du bourg Loquin puisque cet espace deviendra une nouvelle entrée de ville. Le site est effectivement très visible depuis la RD771 (prolongement de la rue du bourg Loquin).





- 3. La mixité fonctionnelle et sociale
- o Sans objet.
- 4. La qualité environnementale et la prévention des risques
- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il







- est situé à plus de 90m de la zone Natura 2000 la plus proche.
- La gestion des eaux de ruissellement est attendue sur la partie nord du site.
- Il est à noter qu'une ancienne carrière potentiellement polluée par des ordures ménagères il y a environ 40 ans est présente sur le site Elle devra être intégrée dans la réflexion globale du projet.

### 5. Les besoins en matière de stationnement

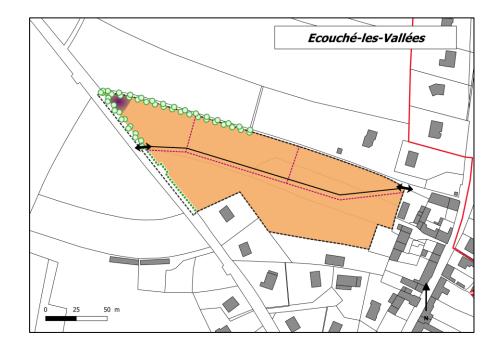
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée pour les logements individuels.
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 1 place par logements sur la partie privée pour les logements collectifs.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès principal au site se fera par la rue du bourg Loquin. Il sera demandé un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération avec un accès possible par la rue des petites terres noires. Il devra respecter les normes pour permettre le passage des engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- Des connexions piétonnes seront prévues afin de créer une liaison avec le chemin existant sur la partie nord du site.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

Sans objet.







## Légende

Bâti existant

#### Acces



→ Double sens

- Principe de voiries internes

---- Principes de liaisons douces

## **Principes paysagers**

- •••• Traitement paysager qualitatif en limite de rue

## Vocations des espaces

- Secteur destiné à l'implantation de logements
- Gestion des eaux pluviales
- Limites OAP







## Goulet: rue Follin

12 560m² dont 8 360m² constructibles pour environ 9 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé le long de la rue Follin représentant la sortie nord du centre bourg de Goulet.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des futures constructions sera réalisée en première ligne afin d'éviter au maximum les constructions en drapeau. Avec un linéaire de 240m donnant sur rue, il sera demandé environ 9 logements sur l'ensemble de l'opération.
- Sur le volet paysager, le principe de haies présent le long de la rue Follin, au nord et à l'est sera à conserver. Un principe de haies d'essences locales sera créé sur la limite sud-est du terrain afin de renforcer l'intégration paysagère du projet mais créer une continuité avec le réseau de haies existant. Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une intégration paysagère de qualité.





## 3. La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.







# 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il est situé à plus de 220m de la zone Natura 2000 la plus proche.
- Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une perméabilité de l'espace bâti pour le passage de la petite faune.
- o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- o Aucun stationnement visiteur sur l'espace public n'est exigé.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Aucune création de voirie n'est demandée. Chaque nouveau logement pourra avoir son accès direct sur la rue Follin. Chaque accès observera un recul de 5m minimum (entrée en charretière).
- Un accès pour un potentiel aménagement futur des parcelles situées à l'est du site sera à prévoir.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

o Sans objet.



## Légende

- Bâti existant
- ▲ Accès direct
- \* Acces futur

## **Principes paysagers**

- Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

## **Vocation des espaces**

- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements
- Limites OAP





## Joué du Plain: RD784

3 340m² constructibles pour environ 4 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé en entrée du bourg le long de la RD784. Il est marque l'entrée est du village avec une co-visibilité immédiate avec l'Eglise et la Mairie notamment. Le terrain est actuellement agricole.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Sur le volet paysager, le principe de création de haies d'essences locales sera demandé sur les parties nord et est du site. Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une intégration paysagère de qualité.



### 3. La mixité fonctionnelle et sociale

o Sans objet.







# 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il est situé à plus de 330m de la zone Natura 2000 la plus proche.
- Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole afin de garantir une perméabilité de l'espace bâti pour le passage de la petite faune.
- o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

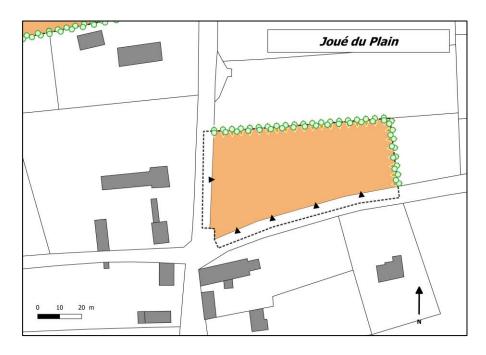
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- o Aucun stationnement visiteur sur l'espace public n'est exigé.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Aucune création de voirie n'est demandée. Chaque nouveau logement pourra avoir son accès direct sur la RD784 ou la RD29.
- Chaque accès observera un recul de 5m minimum (entrée en charretière).
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

Sans objet.



### Légende

Bâti existant

▲ Accès direct

## **Principes paysagers**

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels Haie ou alignement d'arbres à créer

#### Vocation des espaces

Secteur destiné à l'implantation de logements







## Lougé sur Maire: Champ Guitton

14 900m² constructibles pour environ 16 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé dans le prolongement du bourg sur des champs non cultivés aujourd'hui. Les terrains sont situés au-dessus de la RD218 permettant d'accéder au centre bourg.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- o Les constructions seront au maximum de type R+combles.
- Sur le volet paysager, le principe de préservation des haies et du talus la partie sud-ouest et sud du site sera demandé. Les haies situées à l'ouest seront également conservées. Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole et en limite de la RD218 ainsi que de la rue des vergers afin de garantir une intégration paysagère de qualité. Le principe de création de haies d'essences locales sera demandé sur la rue des vergers.









### 3. La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

# 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. Cependant, il est situé à proximité immédiate de la zone Natura 2000. C'est pourquoi il est attendu un projet limitant au maximum les clôtures pleines afin de favoriser le passage de la petite faune sur cet espace riche pour sa biodiversité.
- Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site. Il sera tout de même demandé de maintenir les talus existants au sudouest et au sud du site afin de maintenir les écoulements des eaux de ruissellement causés par la pente du terrain.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

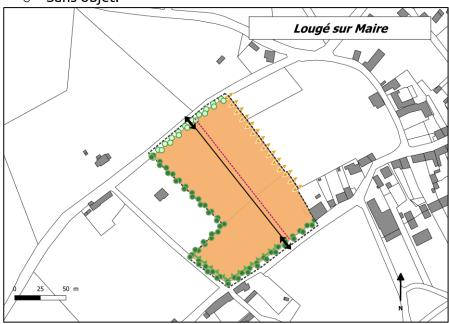
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès au site se fera par la rue des vergers et par la RD218.
   Il sera demandé un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération. Il devra respecter les normes pour permettre le passage des engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- Des connexions piétonnes seront prévues afin de créer une liaison entre la rue des vergers la RD218.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

### 7. Programmation

Sans objet.



Légende

Bâti existant

#### Accès

Double sens

Double sells

Principe de voie internePrincipe de liaison douce

#### Vocation des espaces

Secteur destiné à l'implantation de logements

#### **Principes paysagers**

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Haie ou alignement d'arbres à créer





# Rânes : rue des Princes de Bergues

15 515m² constructibles pour environ 20 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé en seconde ligne du centre bourg. Cette opération permettrait d'épaissir le tissu urbain sans pour autant créer de l'étalement. Le site est localisé en face du centre de secours ainsi que du cimetière. Il est important de noter la présence d'un artisan sur la partie sud-ouest du site.



- 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Les constructions situées le long de la rue des Princes de Bergues ainsi que le long de la rue Ihne Roloven devront avoir une architecture qualitative respectant l'identité de la commune. Le vis-à-vis avec la Chapelle doit garantir un projet qualitatif.
- Sur le volet paysager, le principe de préservation des haies sur les parties ouest et est sera demandé. La haie à préserver sur la partie ouest permet de conserver une protection acoustique par rapport à l'activité artisanale présente.





- 3. La mixité fonctionnelle et sociale
- o Sans objet.
- 4. La qualité environnementale et la prévention des risques
- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. De plus, il







est situé à plus de 75m de la zone Natura 2000 la plus proche.

o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

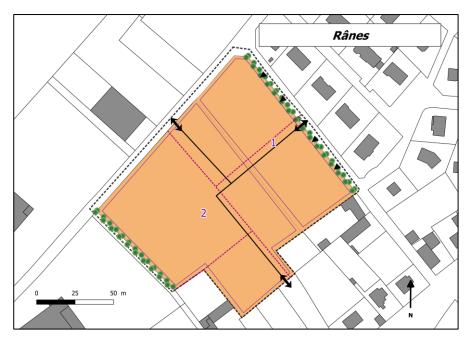
- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès au site se fera par la rue du Plessis et par la rue des Princes de Bergues. Un emplacement réservé est prévu pour créer un accès sur la partie sud du site est relier ainsi l'opération à la rue des Escholiers. Il sera demandé un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération. Il devra respecter les normes pour permettre le passage des engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- La place du piéton devra être prévue sur l'ensemble de l'opération. Une connexion au chemin existant à l'ouest du site est attendue.
- Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.
   Certains réseaux existants sont actuellement aériens, ils devront être enterrés lors de l'aménagement du site.

## 7. Programmation

 La première phase de l'aménagement du site se situera sur la partie nord (parcelle 18). Un fois l'aménagement de cette parcelle réalisé, la phase 2 pourra être entamée (parcelle 19).



## Légende

Bâti existant

#### Accès

→ Double sens

▲ Acces direct

— Principe de voie interne

---- Principe de liaison douce

### **Vocation des espaces**

Secteur destiné à l'implantation de logements

Programmation







## Rânes: la Boussardière

10 729m² constructibles pour environ 14 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé au cœur de l'espace bâti de la Boussardière. Ce site permet une réelle densification de l'espace bâti sans créer d'étalement urbain. Les terrains n'ont, aujourd'hui, aucune affectation.



- 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- L'implantation des constructions sera libre sur l'ensemble du site. Cependant, cette implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Sur le volet paysager, la situation du site ne demande par d'intégration paysagère particulière. Il est fortement conseiller de privilégier la création de haies d'essences locale.





- 3. La mixité fonctionnelle et sociale
- o Sans objet.
- 4. La qualité environnementale et la prévention des risques
- Le site est localisé à plus de 160m de la zone Natura 2000 la plus proche.







- Une zone humide est située à proximité immédiate du site.
   L'aménagement de ce site devra donc intégrer pleinement cet élément dans la réflexion du projet.
- o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès au site se fera par la RD871 par le nord et par l'est du site. L'accès au nord devra être sécurisé avec une augmentation sensible de la visibilité. Il sera demandé un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération. Il devra respecter les normes pour permettre le passage des engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- La place du piéton devra être prévue sur l'ensemble de l'opération.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.

## 7. Programmation

Sans objet.



## Légende

Bâti existant

### **Accès**

→ Double sens

Principe de voie interne

---- Principe de liaison douce

### **Principes paysagers**

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer
Talus à préserver

### **Vocation des espaces**

Secteur destiné à l'implantation de logements







## Rânes: chemin de la Toutainerie

18 916m² dont 12 358m² constructibles pour environ 16 logements

#### 1. Le contexte du site

Le secteur est situé en extension sur la partie sud-ouest du centre-bourg le long de l'axe structurant de la commune (RD916). Les terrains sont actuellement agricoles et situés à proximité immédiate d'une activité artisanale.



# 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les nouvelles constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 35m de la RD916 afin de ne pas impacter visuellement l'entrée de ville. Il sera demandé également un recul par rapport à l'activité artisanale en place sur le site.
- o L'implantation devra être réfléchie afin de garantir l'optimisation des apports solaires.
- Sur le volet paysager, le principe de préservation des haies sur les parties sud-ouest et sud sera demandé. Le principe de création de haies d'essences locales sur la partie ouest du site sera demandé afin de créer une continuité paysagère avec les haies existantes. Ce tissu végétal participera à l'intégration visuelle des futures constructions dans cette entrée de ville. Aucune clôture pleine ne sera acceptée en limite d'espace agricole.





## 3. La mixité fonctionnelle et sociale

o Sans objet.







# 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

- Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Il est situé en dehors de toute zone humide avérée. Cependant, il est situé à proximité immédiate de la zone Natura 2000. C'est pourquoi il est demandé une barrière végétale sur la partie ouest du site en priorité.
- o Aucun risque naturel avéré ne concerne ce site.

#### 5. Les besoins en matière de stationnement

- Le nombre de place de stationnement minimum sera de 2 places par logements sur la partie privée.
- Le stationnement visiteur devra être prévu sur l'espace public avec une place de stationnement pour 2 logements.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès au site se fera uniquement par le chemin de la Toutainerie. Aucun accès ne sera créé sur la RD916. Il sera demandé un système de retournement respectant les normes afin que celui-ci soit utilisable par les engins de défense incendie ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.
- La place du piéton devra être prévue sur l'ensemble de l'opération.
- o Les nouveaux réseaux seront systématiquement enterrés.



#### Légende

Bâti existant

#### Acces

→ Double sens



Retournement

Principe de voie internePrincipe de liaison douce

#### **Principes paysagers**

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer
 Haie ou alignement d'arbres à créer

#### Vocation des espaces

Espace naturel ou de jardin à préserver

Secteur destiné à l'implantation de logements











