



Plan local d'urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

APPROUVÉ LE 18 DÉCEMBRE 2019
A JOUR DE LA REVISION ALLEGEE N°3
APPROUVEE LE 4 MARS 2026

PIÈCE DU PLUi

3.2.



SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE.....4

1.1. Que sont les OAP ?	5
1.2. Notice explicative des fiches Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
1.3.Légende commune à toutes les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat.....	9

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION D'HABITAT.....11

2.1. Les OAP cadres	12
---------------------------	----

A - Les pôles structurants.....	16
---------------------------------	----

Granchamps-des-Fontaines.....	17
-------------------------------	--------------------

Nort-sur-Erdre.....	43
---------------------	----

Treillères.....	85
-----------------	----

B - Les pôles intermédiaires	113
------------------------------------	-----

Héric.....	115
------------	-----

Saint-Mars du Désert.....	137
---------------------------	-----

Sucé-sur-Erdre.....	161
---------------------	-----

VigneuxdeBretagne.....	191
------------------------	-----

C - Les pôles de proximité	206
----------------------------------	-----

Casson.....	207
-------------	-----

Fay-de-Bretagne.....	223
----------------------	-----

Les Touches.....	241
------------------	-----

Notre-Dame des Landes.....	257
----------------------------	-----

Petit-Mars.....	271
-----------------	-----

III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS, DE LOISIRS ET D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES284

I - PRÉAMBULE

1.1. Que sont les OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres entend donner une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective de l'aménagement du territoire autour des grands enjeux identifiés.

Cette première partie (pièce 3.1. du PLUi) s'attache aux OAP sectorisées par commune pour chaque site de projet soit en extension soit en densification.

>> **A - Les pôles structurants**

Granchamps des Fontaines, Nort-sur-Erdre, Treillères

>> **B - Les pôles intermédiaires**

Héric, Saint-Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre, Vigneux de Bretagne

>> **C - Les pôles de proximité**

Casson, Fay-de-Bretagne, Les Touches, Notre-Dame des Landes, Petit-Mars

Une deuxième partie présente, en complémentarité du règlement, un outil de conception et de vision de l'agglomération à long terme sur les grands enjeux du territoire (pièce 3.2.). Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont proposées :

>> OAP Cadre de vie

>> OAP Mobilités

1.2. Notice explicative des fiches Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation en extension de la trame urbaine présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP. 2 fiches présentent les OAP en extension.

Type d'Orientation
d'aménagement et
de programmation (cf
définitions p9)

Commune et lieu-dit de
l'OAP

Description contextuelle

* Données de
programmation de l'OAP

Photos du site afin
d'appréhender les premiers
enjeux

A01

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DE LA VERTIÈRE - EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Grandchamp-des-Fontaines.

Situé en entrée de ville, le site est bordé au sud et à l'ouest par des zones humides.

Surface du site d'OAP : 6,68 hectares

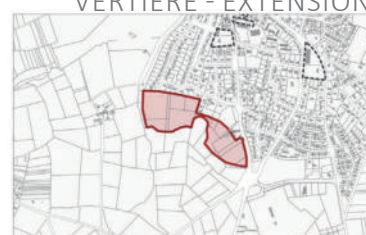
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 167 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 42 logements minimum



Point de vue au nord du site, rue des Platanes



Point de vue à l'est du secteur, rue de la Vertière

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Lys et la rue des Platanes.

Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.

L'opération proposera un espace paysager support d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération à l'existant.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec les espaces agricoles voisins est exigée à l'ouest du site.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.

Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

** Orientations spatialisées
(document réglementaire dans
le cadre du PLUi)*



** Cartographie de l'OAP
(document réglementaire dans
le cadre du PLUi).*

1.2. Notice explicative des fiches OAP en densification

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation en densification présentées dans les pages suivantes (à l'intérieur des zones urbaines) sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP. 1 fiche présente les OAP en densification.

Numéro et type d'Orientation d'aménagement et de programmation

Précisions sur la superficie du site et du classement au PLUi

Données de programmation de l'OAP

Localisation du site dans la commune

Orientations spatialisées (document réglementaire dans le cadre du PLUi)

Commune et lieu-dit de l'OAP

A11 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - CHEMIN DES GRANDS PRÉS - SUD
DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,70 hectare
Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : 11 logements minimum

1/ L'accès sera réalisé sur le chemin au sud du site.
2/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles.
3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques





1.3.Légende commune à toutes les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

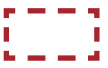
LÉGENDE :

-Vocation dominante des espaces

	Logements de type denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)
	Logements de type moins denses (logements individuels)
	Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer
	Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération
	Espace destiné à la création d'un équipement public
	Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
	Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
	Espace destiné à la création de commerce

-Orientations liées à l'implantation de la formes urbaines

	Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
	Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif
	Positionnement préférentiel pour un espace public ludique de type aire de jeux
	Positionnement préférentiel pour un espace collectif à dominante jardiné autour duquel le bâti s'organise
	Exemple d'implantation des constructions à privilégier
	Alignement des constructions à respecter
	Constructions à implanter préférentiellement en ordre continu
	Implantation de commerces en rez-de-chaussée
	Implantation de services ou d'équipement en rez-de-chaussée

 Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation

-Orientations paysagères et environnementales

Éléments paysagers existants à préserver :

	Cône de vue à préserver
	Assurer une transition en maintenant des ouvertures
	Maintenir les haies ou arbres remarquables
	Traitement qualitatif de la limite avec la rue
	Gestion des eaux pluviales

Éléments paysagers à créer :

	Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
	Créer un alignement d'arbres
	Arborer l'espace et maintenir la végétation existante
	Gérer les interfaces avec le tissu urbanisé existant (ex : recul des constructions, ...)

-Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

	Voie structurante à créer
	Voie de desserte à créer
	Liaison douce à créer
	Aire de retournement à créer
	Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
	Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement public
	Accès aux constructions mutualisé ou individuel
	Voie de bus/cars
	Bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver, réhabiliter et/ou mettre en valeur
	Périmètre marchand à Treillères
	Présomption de présence d'une zone humide
	Emplacement réservé
	Les nouveaux accès sont interdits sauf pour les liaisons douces.

II - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION D'HABITAT

2.1. Les OAP cadres	12
A - Les pôles structurants.....	16
Granchamps-des-Fontaines.....	17
Nort-sur-Erdre.....	43
Treillères.....	85
B - Les pôles intermédiaires	113
Héric.....	115
Saint-Mars du Désert.....	137
Sucé-sur-Erdre.....	161
Vigneux de Bretagne.....	191
C - Les pôles de proximité	206
Casson.....	207
Fay-de-Bretagne.....	223
Les Touches.....	241
Notre-Dame des Landes.....	257
Petit-Mars.....	271

2.1. ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP

1 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, enrichi préférentiellement d'une offre d'habitat complémentaire (par exemple logements communaux, maisons groupées en locatif, logement pour les primo-accédants, terrains à bâtir de petite surface, etc.).
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

2 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et le SCOT du pôle métropolitaine Nantes-Saint-Nazaire, une densité minimale doit être recherchée pour les OAP en extension :

DENSITÉ MINIMALE POUR TOUS LES SITES DE PROJET EN EXTENSION DE LA TRAME URBAINE	
Objectifs de densité * pour les pôles structurants	25 logements / hectare Granchamps des Fontaines, Nort-sur-Erdre, Treillères
Objectifs de densité * pour les pôles intermédiaires	20 logements / hectare Héric, Saint-Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre, Vigneux de Bretagne
Objectifs de densité * pour les pôles de proximité	15 logements / hectare Casson, Fay-de-Bretagne, Les Touches, Notre-Dame des Landes, Petit-Mars

**il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune*

2.1. ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP

3 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

4 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

5 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

2.1. ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP

7 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

8 - ÉCHÉANCIER DES OAP

Conformément à l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, chaque orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat prévoit, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échancier prévisionnel de réalisation basée sur les phases 0-4 /4-8 /8-12 ans, et un échancier de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéant (en ce qui concerne les zones à urbaniser).

Ce phasage permet un accueil de la population réparti dans le temps en fonction de la capacité des réseaux et des équipements publics.

Afin de pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations, l'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être reportée ou avancée pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale ou au retard d'autres secteurs de projets,

9 - CONSTRUCTIBILITÉ DES OAP

L'ensemble des sites de projet sont soumis à opération d'ensemble mis à part les OAP ne réglementant que les accès sauf indication contraire.

Ainsi, une OAP soumise à opération d'ensemble se devra être réalisée en un seul bloc (par exemple, par le dépôt d'un seul Permis d'Aménager, etc.) sur l'ensemble du secteur, sauf dans le cas de phasage de l'opération. Pour améliorer la faisabilité et la mise en œuvre des opérations d'aménagement, il sera autorisé un reliquat de la zone de 10% maximum de la surface totale de l'OAP (sauf indication contraire au sein de l'OAP).

Les phasages mentionnés sur les OAP n'imposent pas qu'une phase soit réalisée avant une autre et qu'elles soient réalisées par le même porteur de projet.

2.1. ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP

10 - MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, chaque orientation d'aménagement et de programmation prévoit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

11 - MIXITE SOCIALE

La part de logements affectée à des logements locatifs sociaux sera réalisée sous la forme de PLUS et/ou de PLAI.

A - LES PÔLES STRUCTURANTS

GRANCHAMPS-DES-FONTAINES

NORT-SUR-ERDRE

TREILLÈRES

AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS

GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES

A01

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DE LA VERTIÈRE - EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Grandchamp-des-Fontaines.

Situé en entrée de ville, le site est bordé au sud et à l'ouest par des zones humides.

Surface du site d'OAP : 6,68 hectares

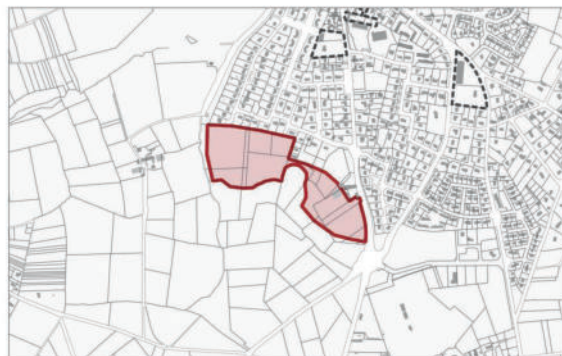
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 167 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 42 logements minimum



Point de vue au nord du site, rue des Platanes



Point de vue à l'est du secteur, rue de la Vertière

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Lys et la rue des Platanes.

Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.

L'opération proposera un espace paysager support d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

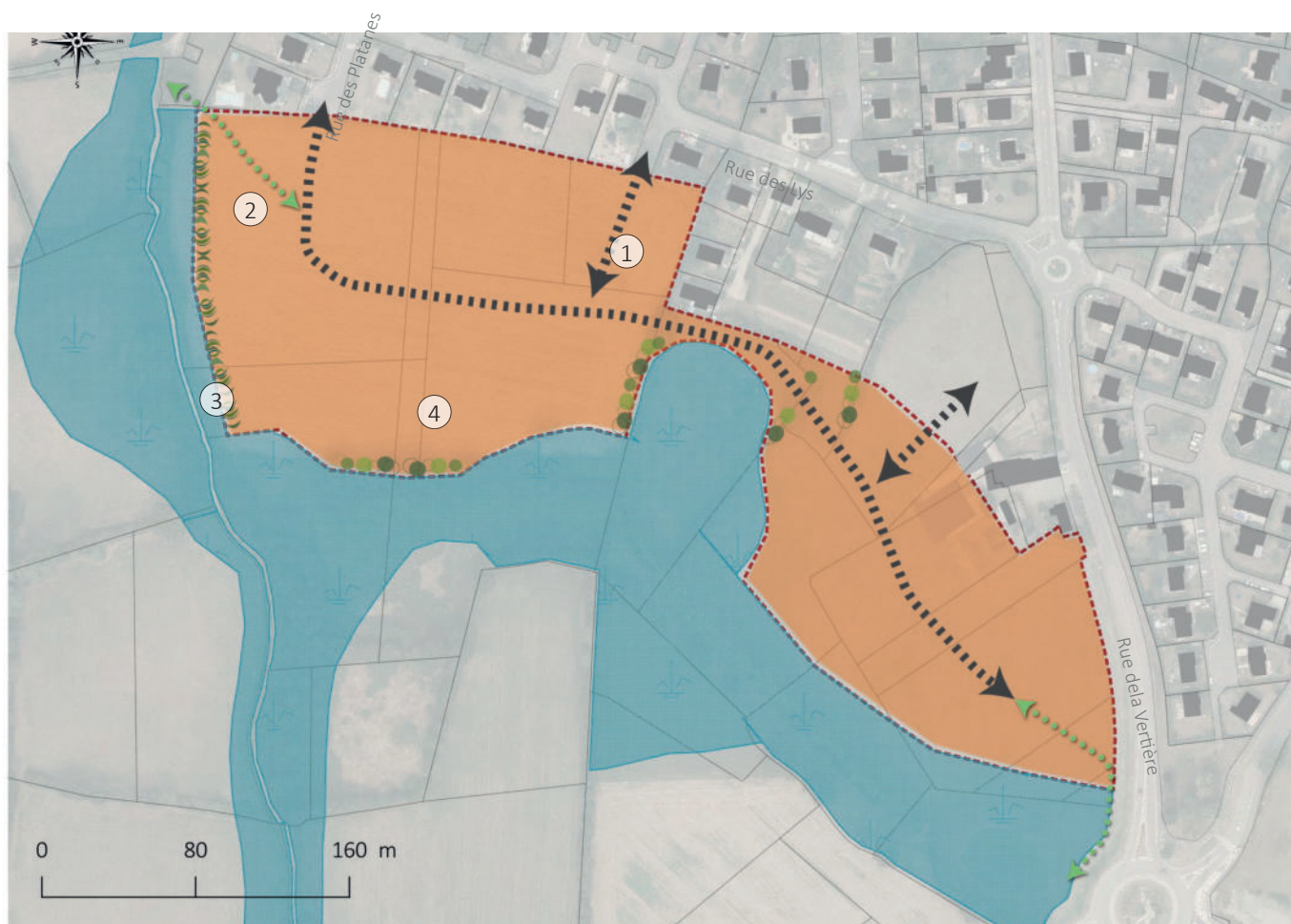
2/ Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération à l'existant.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec les espaces agricoles voisins est exigée à l'ouest du site.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.

Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A02

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DU BOIS DU PLESSIS - EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-est du bourg de Grandchamp-des-Fontaines.

Le site est actuellement composé de parcelles agricoles. Il est traversé par un chemin piéton.

Surface du site d'OAP : 7,40 hectares

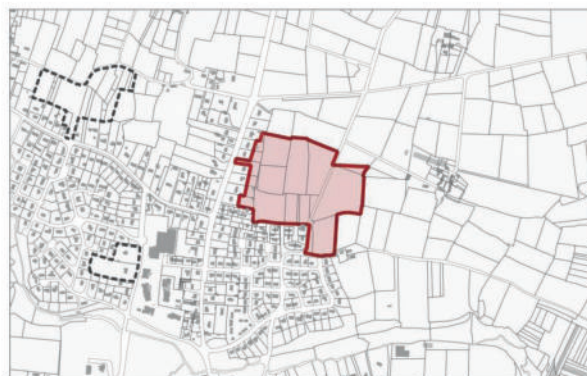
ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 185 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 46 logements minimum



Point de vue de l'ouest du site



Point de vue au centre du secteur

Le projet pourra être réalisé en trois tranches distinctes.

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue du Bois du Plessis et l'avenue de l'Épinais, avec une projection vers le futur giratoire de la RD26, au nord.

Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération à l'existant. Ainsi, la liaison douce traversant le site selon un axe nord-sud sera conservée. Une liaison douce sera également créée en continuité de celle existante située au sud, allée des Pinsons.

3/ L'opération proposera un espace paysager support d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité au centre de l'opération.

4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec les espaces agricoles voisins est exigée.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A03

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - ROUTE DE LA GRANDE HAIE - EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-ouest du bourg de Grandchamp-des-Fontaines.

Le site est actuellement composé de parcelles agricoles ou boisées.

Surface du site d'OAP : 2,93 hectares

ÉCHÉANCE : *moyen terme* : 4 - 8 ans

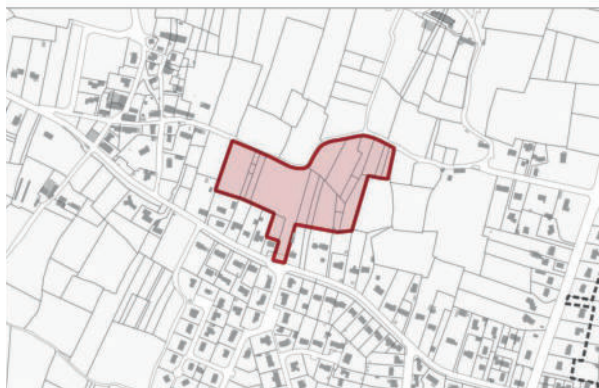
PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 73 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 18 logements minimum

L'opération est concernée par le risque (zone de danger) de Transport des Matières Dangereuses de gaz.



Futur accès, rue de la Grand'Haie

1/ L'aménagement du site devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la route de la Grande Haie.

Des aires de stationnement ou aires de retournements seront mises en place.

L'opération proposera des espaces paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération à l'existant, en s'appuyant sur la trame bocagère existante sur le site.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, les maillages bocagers en bordure du site seront conservés.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A04

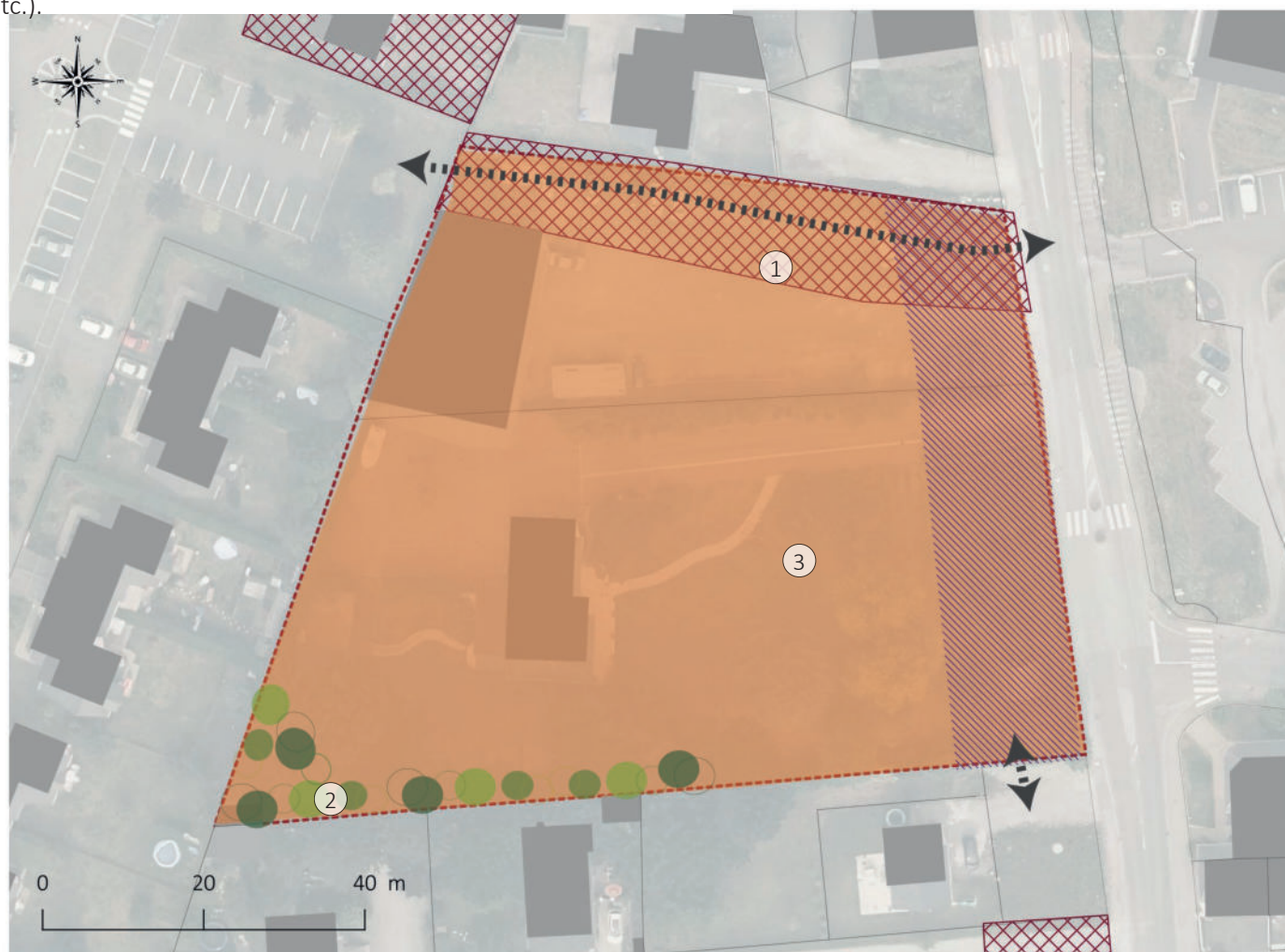
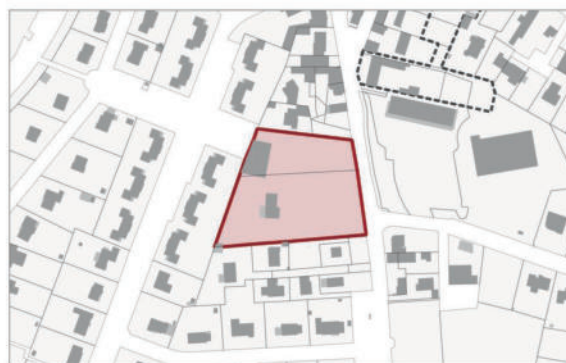
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DE LA VERTIÈRE
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 6 964 m²**Zonage du PLUi : UB***PROGRAMMATION***Densité minimale : 25 logements par hectare**Nombre de logements : 17 logements minimum**Part minimale de locatif social : 30% soit 5 logements minimum*

1/ La voirie principale traversera l'opération de la rue de la Vertière à la rue des Cèdres. Une zone de stationnement mutualisé sera prévue au sein de l'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de logements intermédiaires et de petits collectifs. Une implantation à l'alignement le long de la rue de la Vertière sera privilégiée.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 1,13 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 28 logements minimum

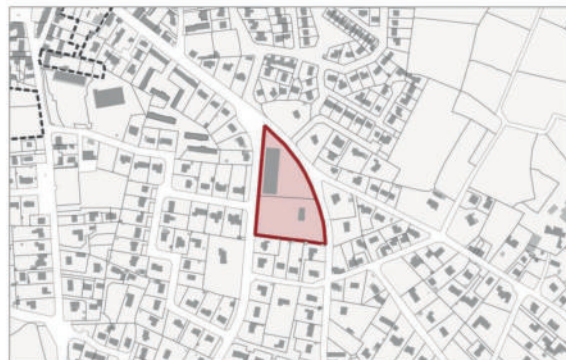
Part minimale de locatif social : 25% soit 7 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue du Cormier à l'est et la rue des Roches à l'ouest. Ces deux accès devront obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ L'opération proposera un espace paysager support d'usages et de qualité, de type square au nord du site.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu mixte. Le sud de l'opération sera caractérisé par des logements intermédiaires et du petit collectif. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A06 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DES CENT SILLONS DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,95 hectare

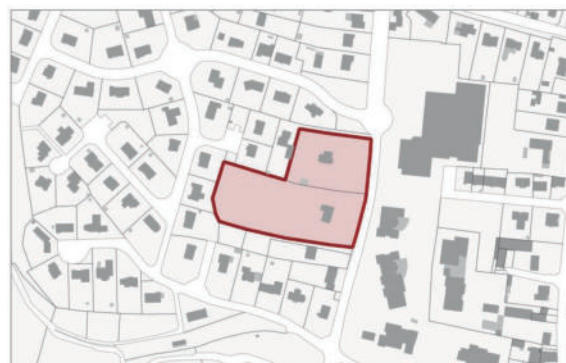
Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 24 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 6 logements minimum

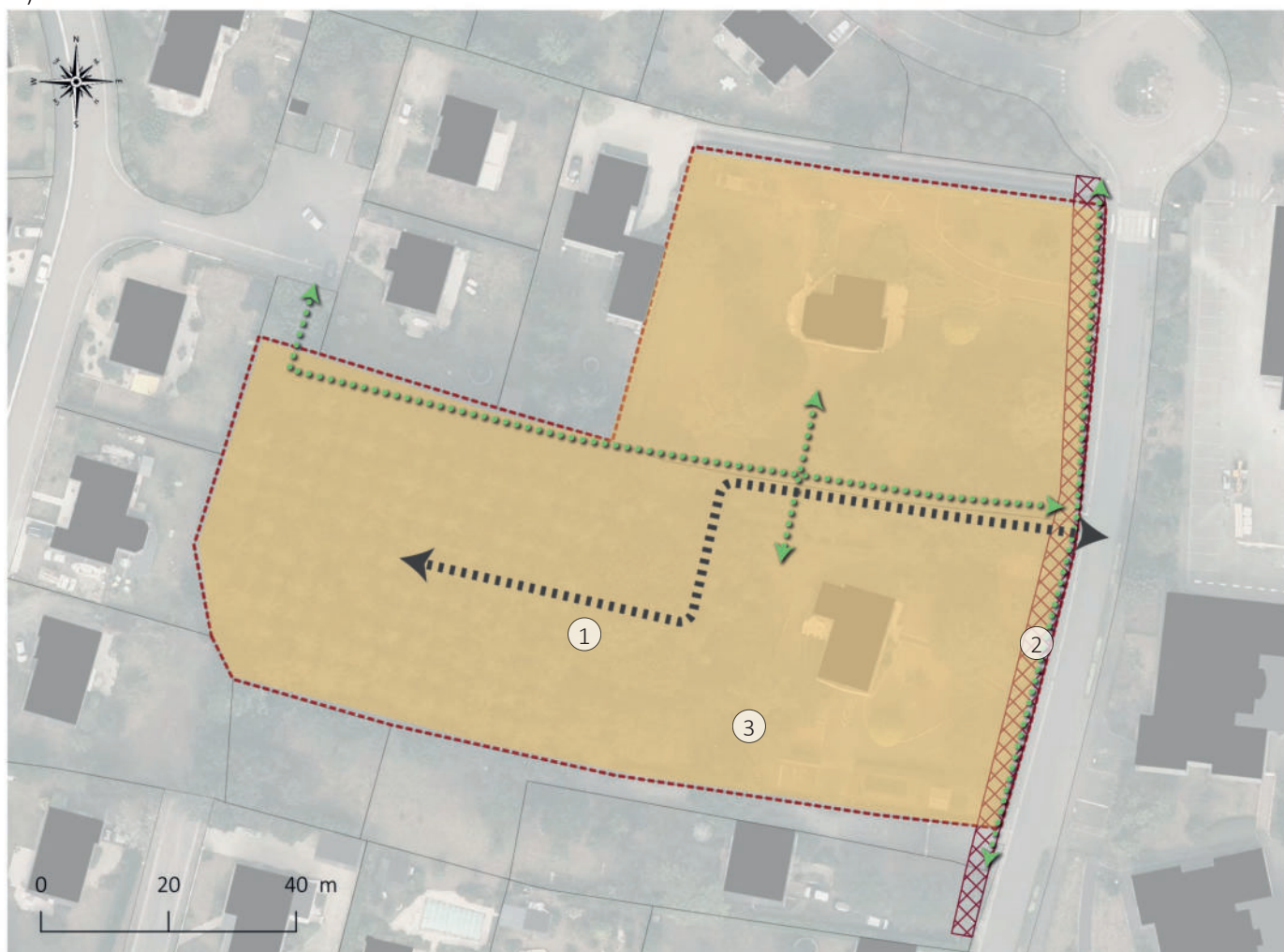


1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique sur la rue des Cent Sillons.

2/ Des liaisons douces en site propre traverseront l'ensemble de l'opération.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de logements intermédiaires et/ou maisons mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,35 hectare

Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 35 logements minimum

Site non soumis à opération d'ensemble

Opération mixte composée d'habitat et de RDC commercial

1/ L'angle de la rue du Perray et de la Rue Gaston Launay devra accueillir un RDC commercial.

2/ Une frange d'amabilité avec les habitations existantes au sud de l'opération sera travaillée de manière à assurer une transition qualitative entre la nouvelle opération et l'existant.

Des volumétries bâties en R+3 maximum seront autorisées.

Le nombre de stationnements sera de 1.5 places minimum par logement libre et 1 place pour le logement social et le logement abordable (LLS et BRS/PSLA).



A08 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DES GRANDS JARDINS DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,89 hectare

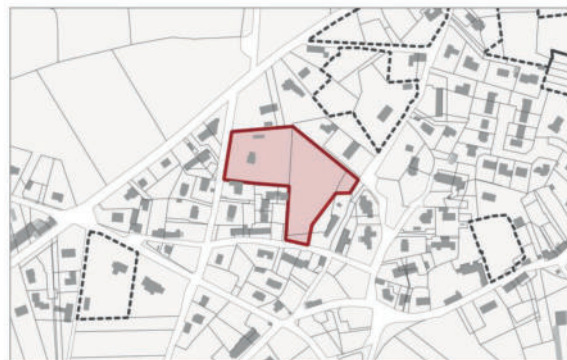
Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 13 logements minimum

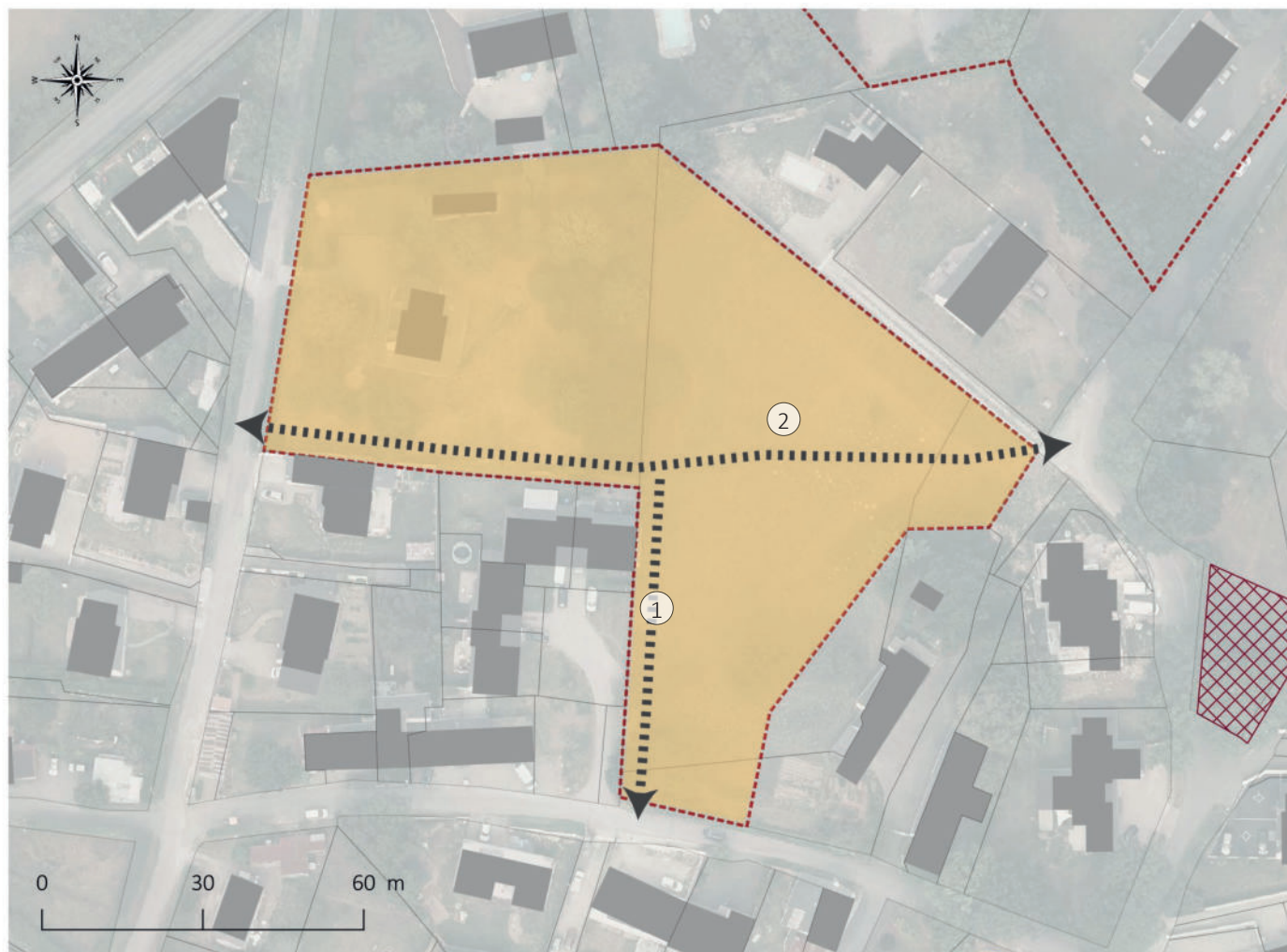
Site non soumis à opération d'ensemble



1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Grands Jardins, la rue de l'Enfermy et le chemin des Grands Prés.

2/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,90 hectare

Zonage du PLUi : Uh

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 13 logements minimum

Site non soumis à opération d'ensemble



1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de Curette et la route de la Loeuf.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.)



A 57

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - CHEMIN DES GRANDS PRÉS - SUD

DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 1.28 hectare

Zonage du PLUi : Uh

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 10 logements minimum

1/ L'accès principal sera réalisé sur la rue des Grands Prés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte du secteur.

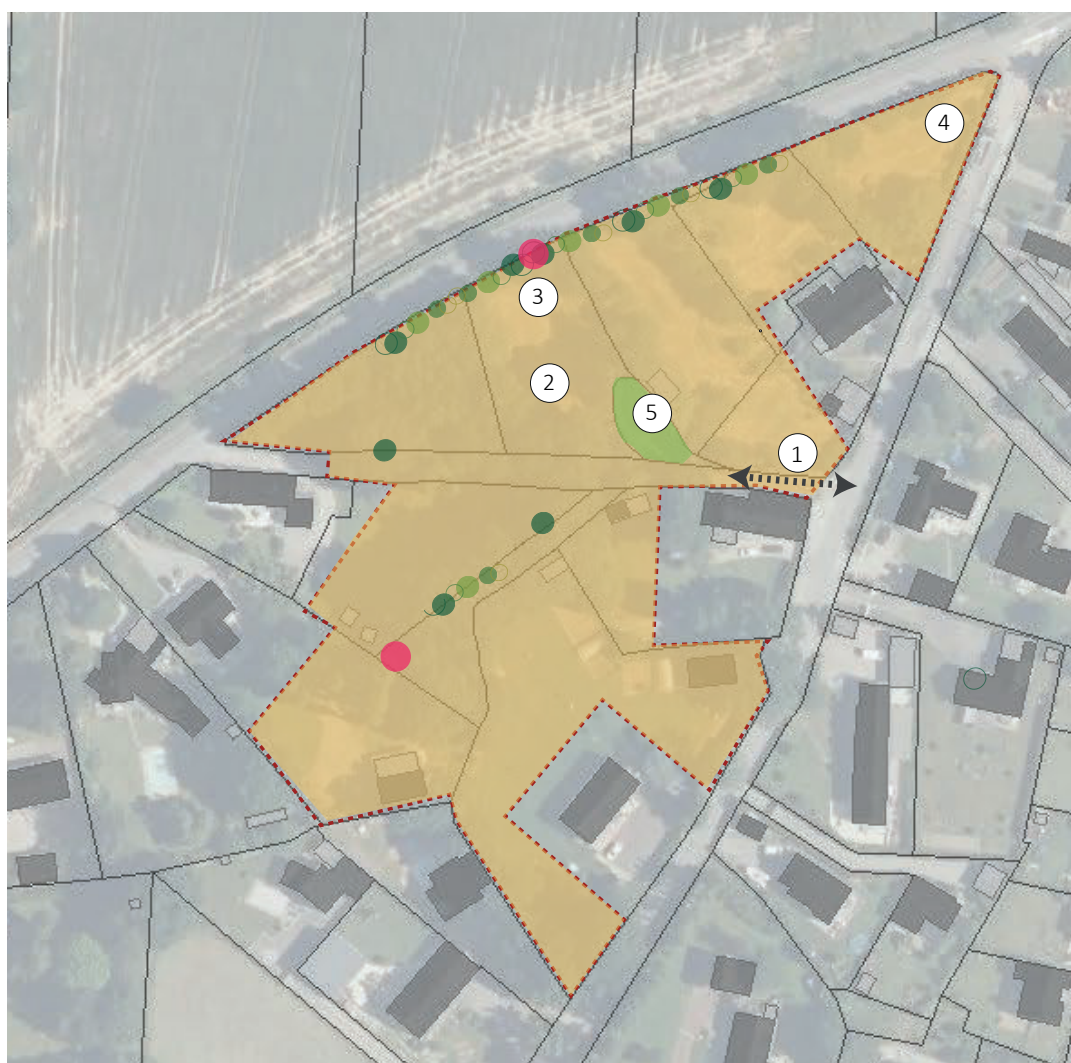
2/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ La gestion des eaux pluviales sera traitée à l'échelle de l'opération

5/ La mare existante, le puit et le calvaire seront préservés.



A12 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - ROUTE DE LA LOEUF - SUD DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

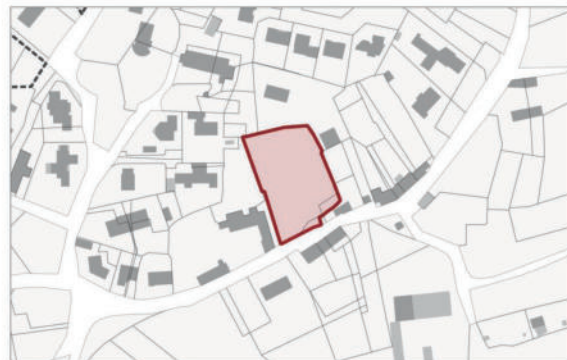
Surface du site d'OAP : 0,26 hectare

Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 4 logements minimum



1/ Un accès unique sera réalisé sur la route de la Loeuf.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A13

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - ROUTE DE LA LOEUF

Surface du site d'OAP : 0,39 hectare

Zonage du PLUi : UH

OAP non soumise à opération d'ensemble

OAP SECTORIELLE

1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera obligatoirement par l'accès existant sur la route de la Loeuf.



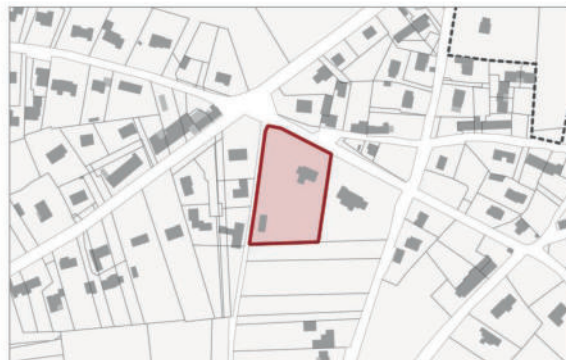
Surface du site d'OAP : 0,45 hectare

Zonage du PLUi : UH

OAP non soumise à opération d'ensemble.

OAP SECTORIELLE

1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera obligatoirement par les accès existants sur la route de la Noé Davy.



A15

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - LA NOË DU PUITS DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

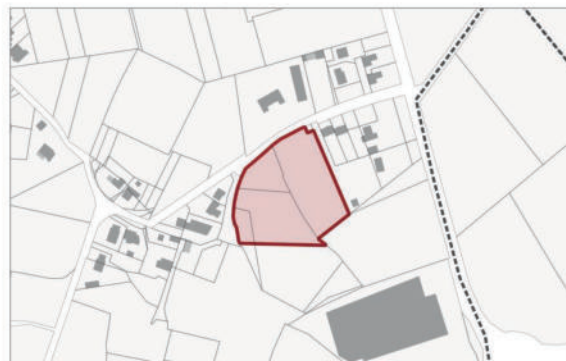
Surface du site d'OAP : 0,83 hectare

Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 12 logements minimum



1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera obligatoirement par un accès unique rue de la Noë du puits



2/ A l'exception des voies d'accès nécessaires aux nouvelles constructions, l'ensemble des haies vives seront conservées intactes.



Surface du site d'OAP : 0,2 hectare

Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 5 logements minimum

1/ La desserte principale de l'opération se fera par l'accès au Sud du site.

2/ La transition entre l'opération et l'espace public au nord du site sera réalisée de manière qualitative, elle sera donc paysagée avec des perméabilités visuelles et physiques sur le mail existant.

3/ Les constructions seront implantées le long du mail paysagé.

4/ Les arbres remarquables en limite sud du site seront préservés.

Une liaison douce devra être aménagée. Cet aménagement permettra d'intégrer l'aménagement cyclable et piéton existant en partie Est.

Le nombre de stationnements sera de 1.5 places minimum par logement.



A62 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DU GAL DE GAULLE SECTEUR SUD - DENSIFICATION

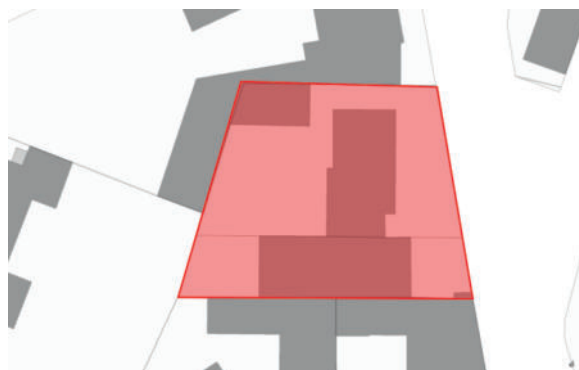
Surface du site d'OAP : 0,09 hectare

Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION

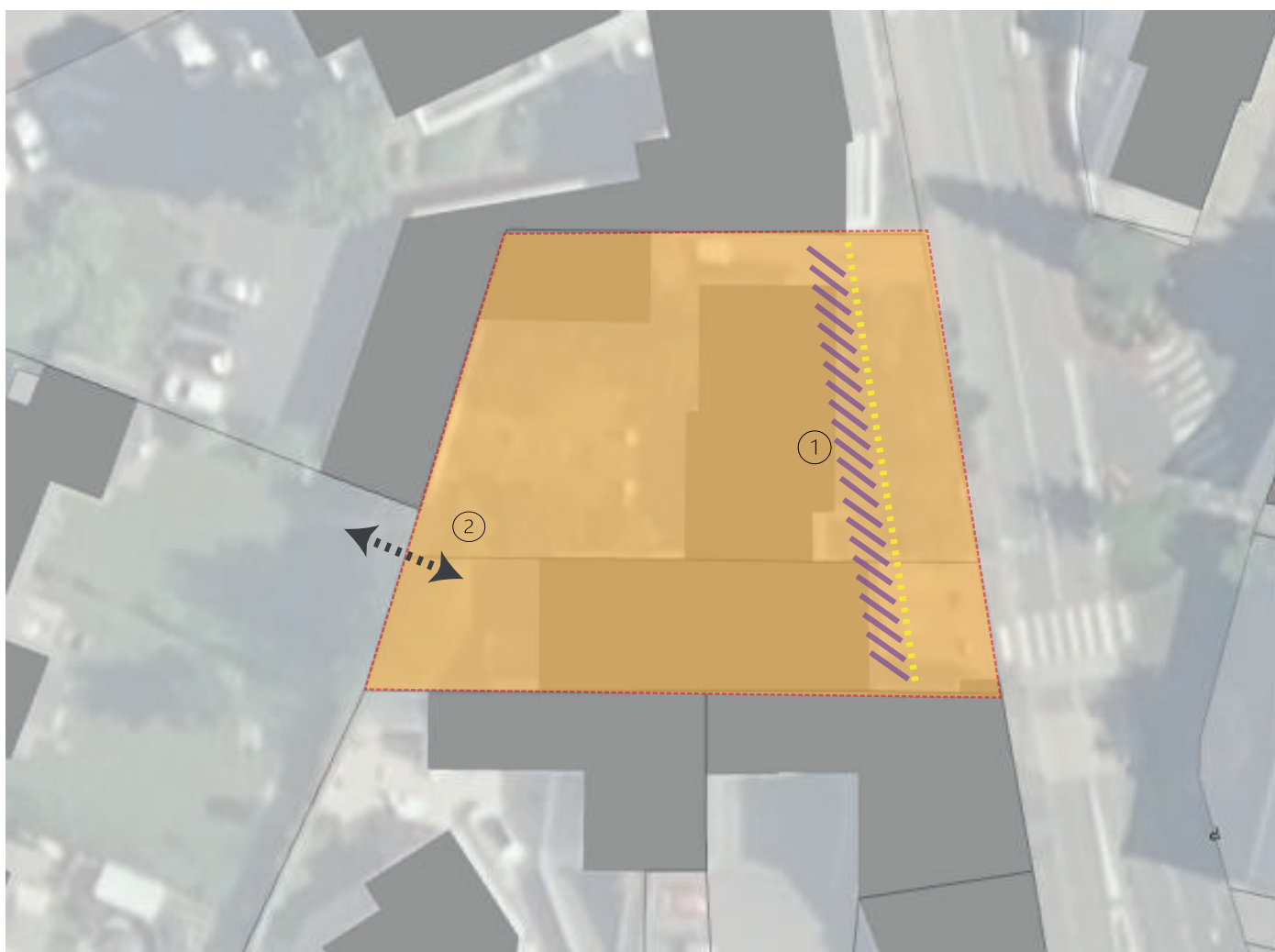
Nombre de logements : 8 logements minimum

Opération mixte habitat et commerce en RDC



1/ Les constructions seront implantées sur le même alignement que le bâtiment situé sur la parcelle AI43 afin de permettre du stationnement longitudinal sur l'avenue du Général de Gaulle. Ce front bâti sera composé d'un RDC commercial.

2/ La desserte principale de l'opération se fera par l'accès au Sud-Ouest du site.



Surface du site d'OAP : 1.03 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 32 logements par hectare

Nombre de logements : 33 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25 % logements locatifs sociaux minimum et 15% logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)

Site non soumis à opération d'ensemble

Opération mixte composée de commerces, services et d'habitat (intermédiaires et/ou collectifs)

1/ Un mail paysager devra être créé en cœur d'îlot. Les parkings devront être végétalisés afin de permettre un cadre de vie de qualité.

Un espace de stationnement mutualisé entre les différentes vocations sera intégré dans l'opération de manière qualitative (végétalisation, desimpermeabilisation). Le parking mutualisé est un principe d'aménagement de l'OAP, sa localisation peut varier en fonction du projet.

2/ Il conviendra de recréer un front bâti le long de la rue de Jarlan.

3/ Une liaison douce sera à créer entre le cœur d'îlot et la maison des jeunes.

Des volumétries bâties en R+3 maximum seront autorisées.



A69

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - GENERAL DE GAULLE DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.3 hectare

Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION

Densité minimale : 50 logements par hectare

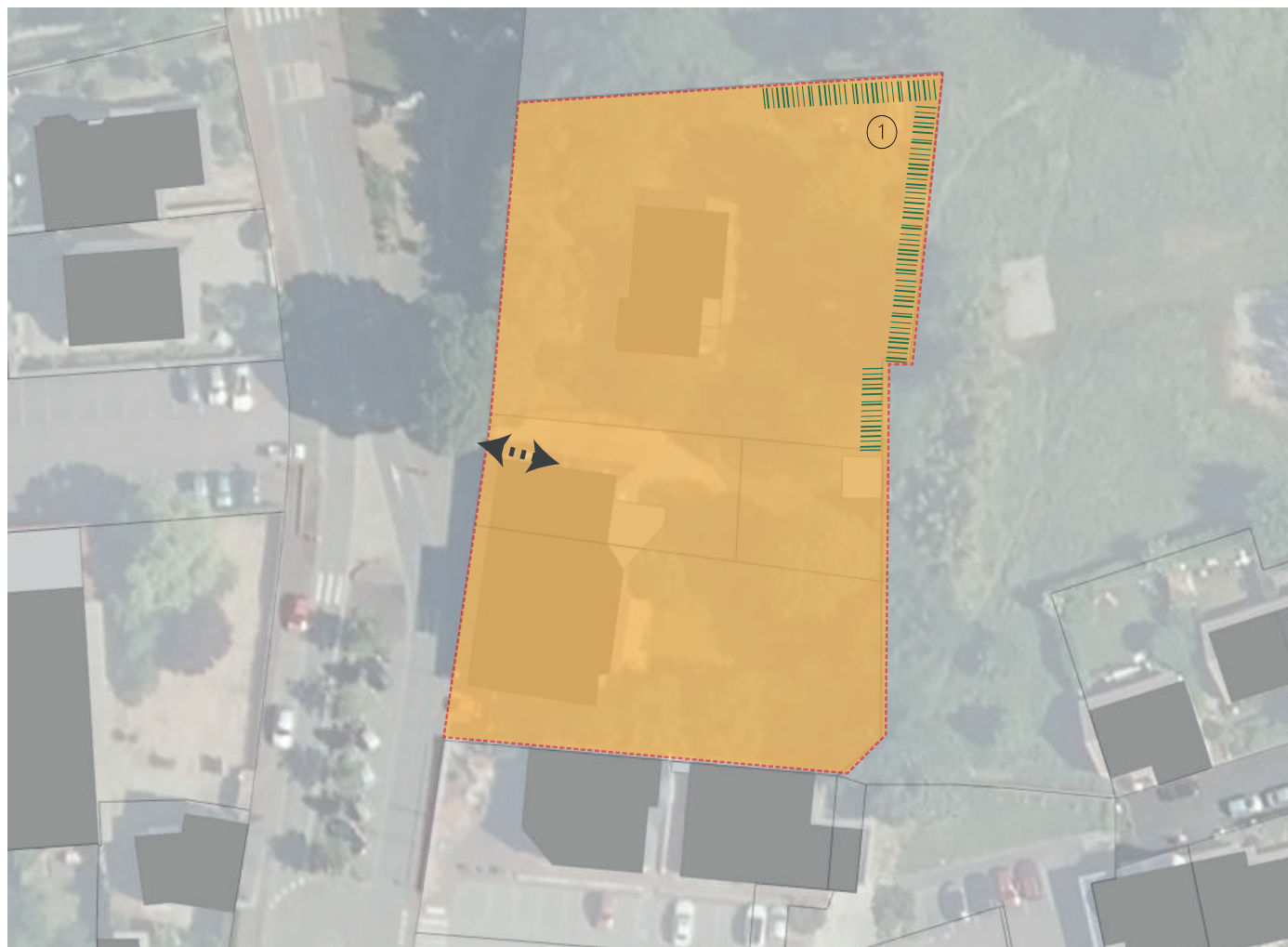
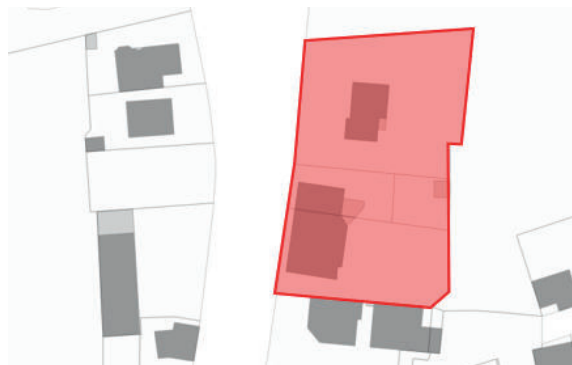
Nombre de logements : 15 logements minimum

30% logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)

Opération mixte composée d'habitat (maisons individuelles groupées, intermédiaires et/ou collectifs).

Création d'un espace commercial en rez-de-chaussée pour relocaliser la pharmacie.

1/ Le site sera ouvert sur l'espace vert Ashton Keynes et des perméabilités seront créées (ouvertures sur le parc, perméabilités visuelles...).



Surface du site d'OAP : 0.33 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 36 logements par hectare

Nombre de logements : 12 logements minimum

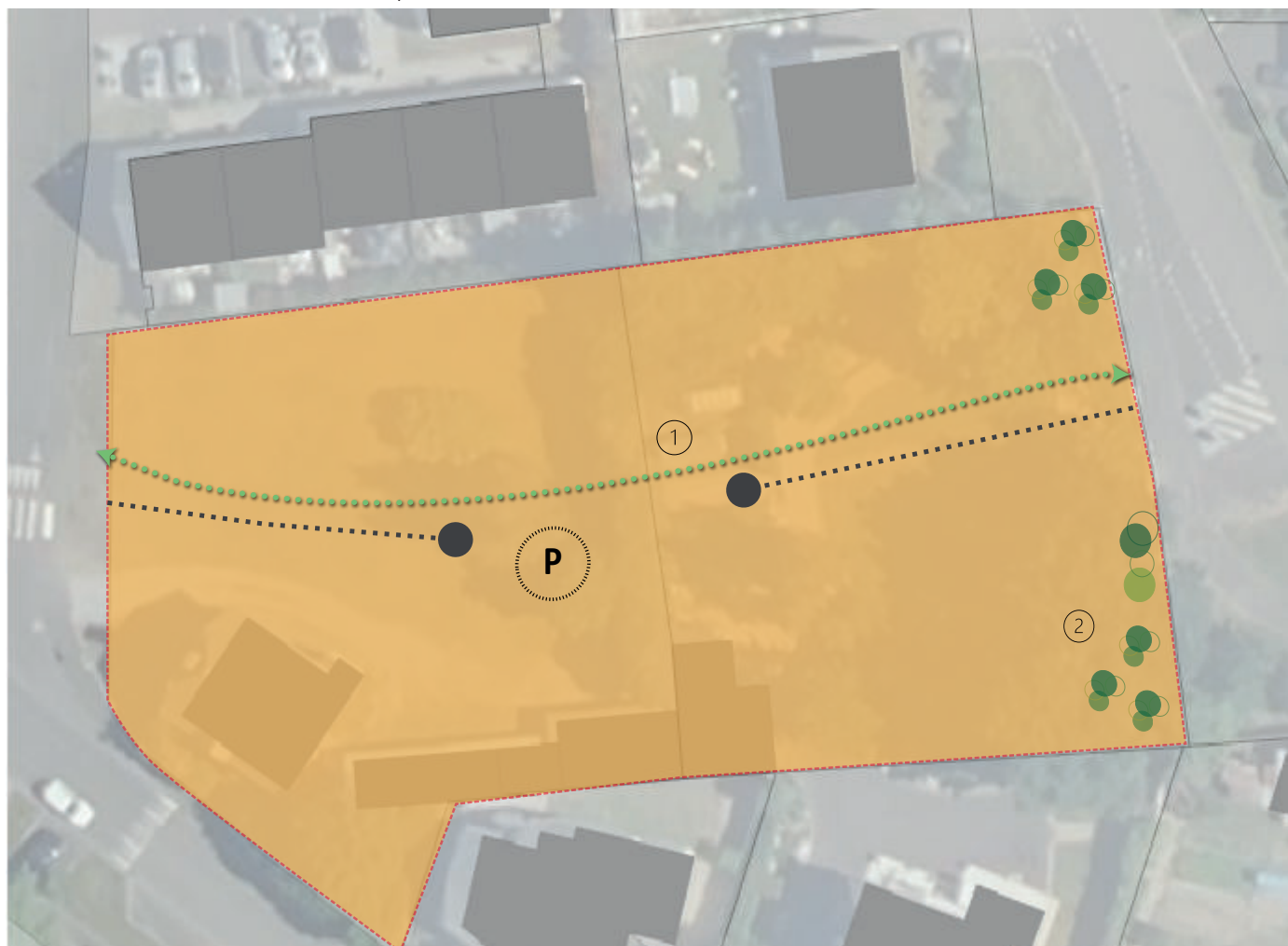
Site non soumis à opération d'ensemble

Opération d'habitat de type maisons individuelles groupées, intermédiaires et/ou collectifs

1/ Des voies partagées seront aménagées en impasse afin d'accéder au centre-bourg ainsi qu'aux pistes cyclables existantes. Une voie douce sera aménagée afin de permettre une continuité piétonne et cyclable au sein de l'opération.

2/ Le bocage existant sera préservé et sera à conforter dans le cadre de l'aménagement des espaces non bâtis du secteur.

Un espace de stationnement mutualisé sera créé, il devra être désimperméabilisé dans l'optique de conserver le cadre végétal et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.



A71

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DES ROCHES DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.23 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 3 logements minimum

Opération d'habitat de type logements individuels



1/ Préservation du végétal existant

2 et 3/ Création d'un front bâti le long de la nouvelle voie de desserte.



Surface du site d'OAP : 0.1 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

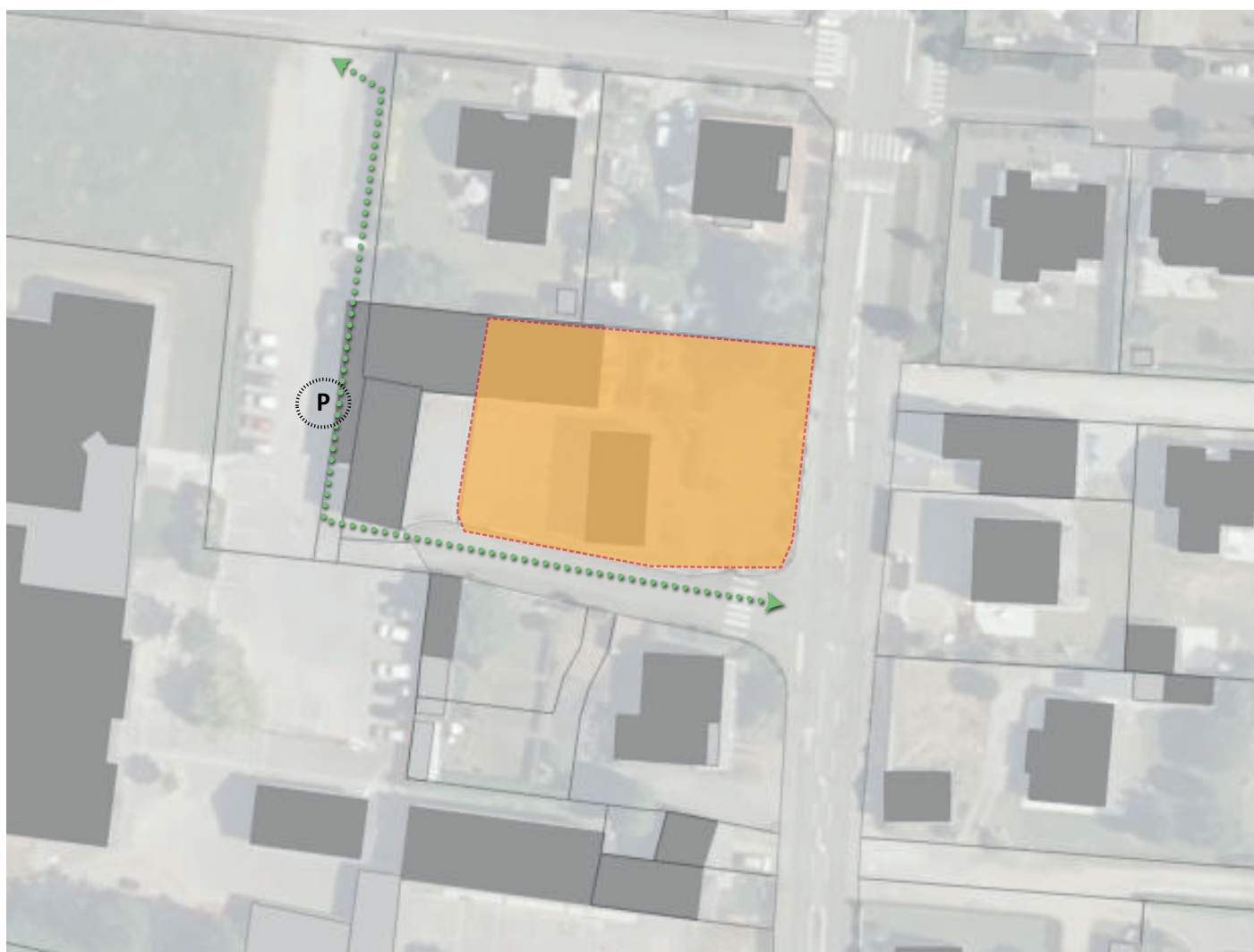
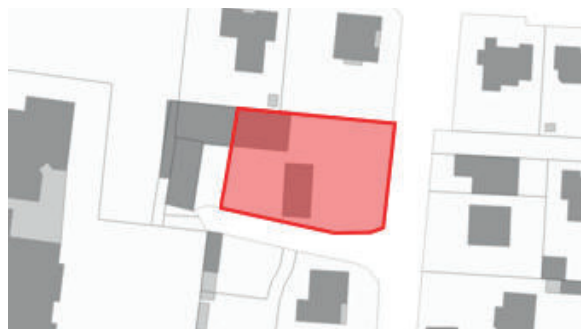
Densité minimale : 40 logements par hectare

Nombre de logements : 4 logements minimum

Opération d'habitat de type maisons individuelles groupées et/ou intermédiaires

Un espace de stationnement mutualisé sera créé.

Une liaison douce sera aménagée afin de relier le complexe sportif Cent Sillons et la rue des Buttes.



AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS

NORT-SUR-ERDRE

A16

NORT-SUR-ERDRE - RUE DE MONTREUIL - EST EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-ouest du bourg de Nort-sur-Erdre.

À l'est et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'au nord il s'agit de terres agricoles.

Un pipeline longe la limite nord du secteur.

Surface du site d'OAP : 2,04 hectares

ÉCHÉANCE : moyen terme : 4- 8 ans - 2AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 51 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 12 logements minimum



Vue du futur accès situé rue de Montreuil



Point de vue à l'ouest du secteur



Point de vue à l'est du secteur, rue du Bocage

1/ Trois accès potentiels au site devront être réfléchis : un accès unique depuis la rue du Prutot à l'est et au sud par deux accès depuis la rue de Montreuil. L'accès le plus à l'ouest s'effectuera en sens unique. Le deuxième accès s'effectuera au niveau du carrefour, sous réserve d'un aménagement sécurisé.

Une amorce de desserte vers le nord sera créée afin d'anticiper le développement du secteur à long terme.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, après réalisation d'un diagnostic arboricole et paysager.

3/ Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site. Renforcer la présence du bâti comme élément structurant, côté rue de Montreuil avec des constructions proches de l'alignement de la voie et le faire dialoguer avec l'existant.

4/ Le recul réglementaire par rapport au pipeline devra être respecté.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements collectifs, intermédiaires et individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A17

NORT-SUR-ERDRE - RUE DE MONTREUIL - OUEST EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-ouest du bourg de Nort-sur-Erdre.

Il est caractérisé par des parcelles agricoles.

Surface du site d'OAP : 1,77 hectares

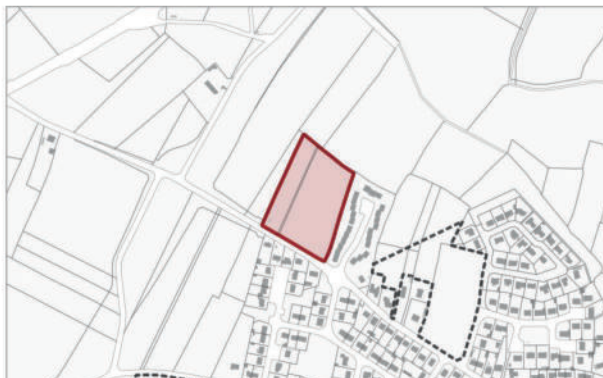
ÉCHÉANCE : moyen terme : 4- 8 ans - 2AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 44 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 11 logements minimum



Point de vue au sud du secteur, rue de Montreuil

1/ La voirie principale s'appuiera sur des accès rue de Montreuil. Une amorce de desserte vers le nord sera créée afin d'anticiper le développement du secteur à long terme. Une voirie en impasse au-delà de vingt logements ne sera pas autorisée.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, après réalisation d'un diagnostic arboricole et paysager.

3/ Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site. Renforcer la pré-sence du bâti comme élément structurant, côté rue de Montreuil avec des constructions proche de l'alignement de la voie) et le faire dialoguer avec l'existant.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements collectifs intermédiaires et individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A18

NORT-SUR-ERDRE - RUE D'ANCENIS EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-est du bourg de Nort-sur-Erdre. Il est bordé à l'est par la RD 178 vers Chateaubriant.

Le site est situé à proximité immédiate de la zone d'activités de La Pancarte, située sur Nort-sur-Erdre et Les Touches.

Surface du site d'OAP : 2,47 hectares

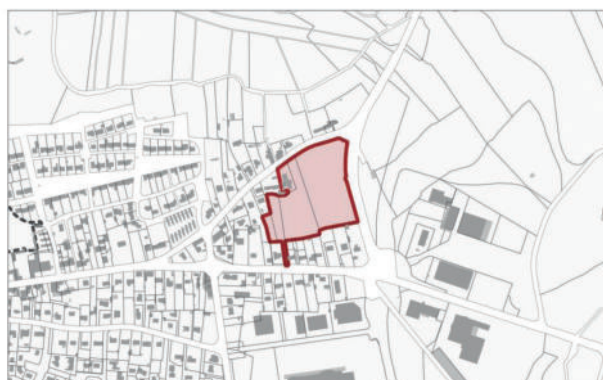
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans - 2AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 62 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 15 logements minimum



Point de vue au nord du secteur, rue de l'Orgerie



Point de vue au nord du secteur



Point de vue au nord du secteur, rue de l'Orgerie

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de l'Orgerie.

Un accès pourra être réalisé sur la RD 178 en cas de déclassement de la route départementale après la réalisation de la déviation.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

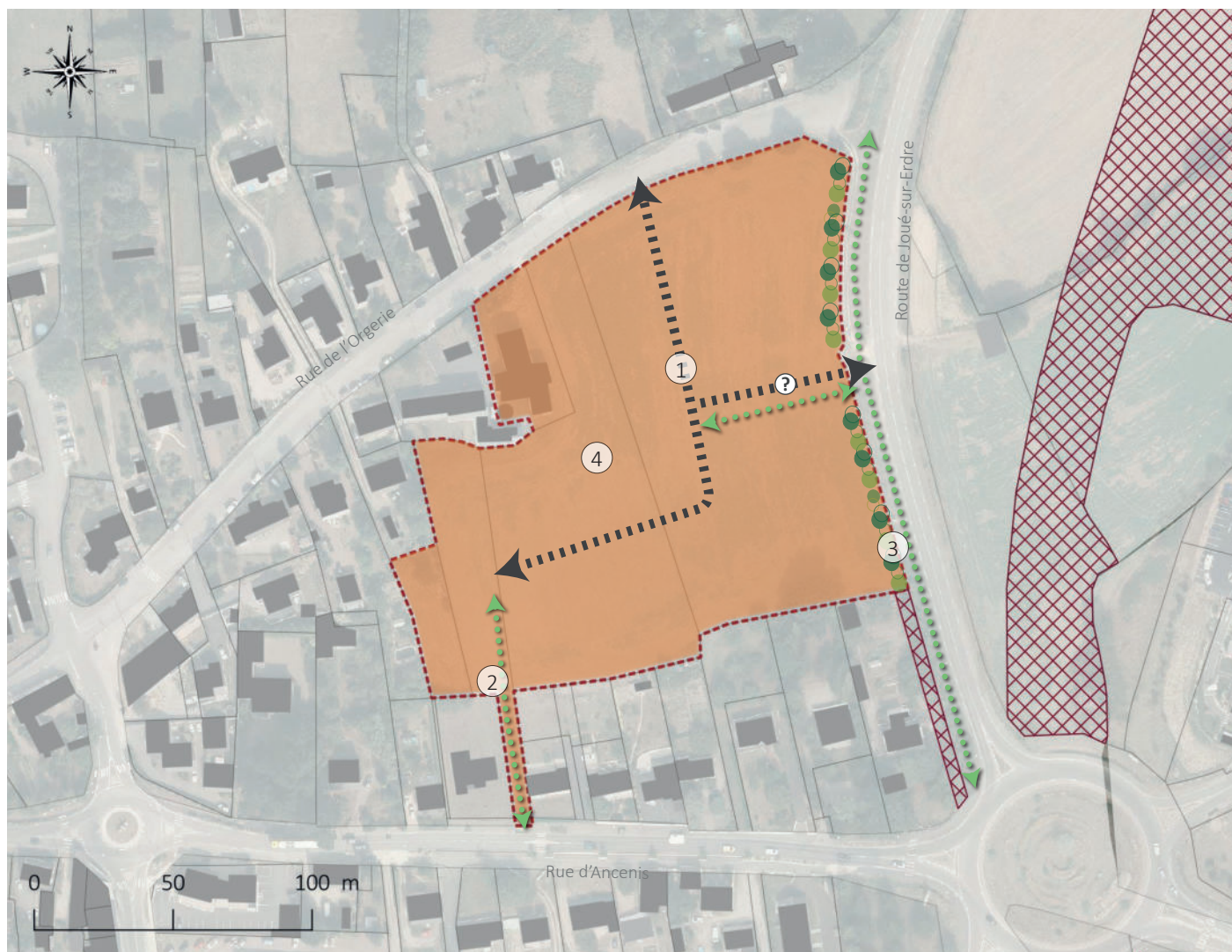
2/ Des liaisons douces en site propre seront créées afin de rejoindre le cheminement doux le long de la route de Joué-sur-Erdre ainsi que vers la rue d'Ancenis.

3/ Un front végétal de type haie bocagère sera étendu afin d'assurer une transition entre la RD178 et l'opération.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.

Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A19

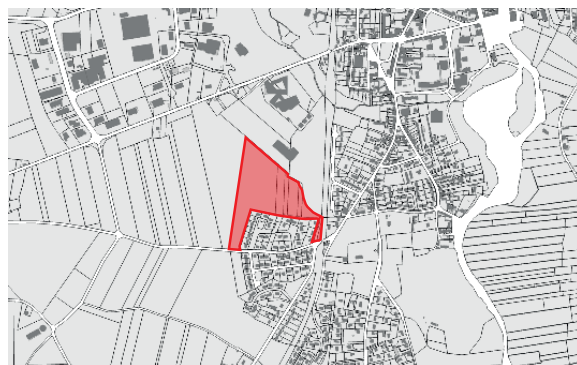
NORT-SUR-ERDRE - RUE DES FRENES
EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Nort-sur-Erdre. Il est bordé à l'est par la ligne ferroviaire.

Le site est caractérisé en totalité par des terres agricoles. Il est entouré à l'est et au sud par du tissu pavillonnaire et au nord par le projet de lycée.

Surface du site d'OAP : 5,9 hectares

ÉCHÉANCE : court - moyen terme



PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 177 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25%

Part minimale de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI) : 15%



Point de vue au sud du secteur, rue des Fresnes



Point de vue au nord du secteur, route d'Héric

Le secteur se situe au sein de l'aire d'alimentation de captage de Nort-sur-Erdre. Le projet devra, dans sa mise en œuvre opérationnelle, respecter la réglementation en vigueur.

L'OAP thématique « Climat, Air, Energie » devra être prise en compte.

La réalisation de l'opération sera phasée dans le temps, en lien avec la programmation (à court ou moyen terme) des aménagements de voirie.

La voirie principale s'appuiera, pour une partie de l'opération, sur la rue des Frenes et, pour une autre partie, sur l'impasse de la Close Marie. Cette voirie ne sera pas traversante.

Les accès à l'opération devront obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements :

- La réalisation de la partie Est de l'opération sera conditionnée à la programmation des aménagements de sécurisation au niveau du passage à niveau,
- La réalisation de la partie Ouest de l'opération sera conditionnée à la programmation des aménagements de sécurisation des flux au niveau de l'intersection avec la rue des Frênes.

De la même manière la rue des Frênes devra faire l'objet d'un réaménagement en vue d'accueillir davantage de circulation.

Il ne sera pas imposé, pour toute opération de 15 logements et plus, qu'au moins la moitié des stationnements soit réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti. Néanmoins, pour les logements collectifs, le stationnement privatif sera géré à l'échelle de chaque ilot, et il devra être organisé à la fois en aérien et à la fois en rez-de-chaussée des immeubles.

Dans un souci de limitation des déplacements motorisés, l'opération devra permettre le développement de l'accessibilité piétonne et cyclable pour assurer la continuité entre les différents quartiers et équipements. Ces liaisons seront le support d'une végétalisation afin de penser au confort des usagers et leurs potentiels en tant que corridors biologiques.

Au niveau de l'impasse de la close Marie, la liaison cyclable devra être aménagée en site propre.

L'opération permettra d'intensifier le couvert végétal et arboré sur le secteur. Cet aménagement fera l'objet d'une pré-végétalisation.

Dans cette perspective, il conviendra de proposer des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Lors de la plantation, il conviendra d'éviter les sujets isolés et privilégier la plantation en continuité des arbres ou ensemble arborés. Il conviendra d'éviter le morcellement des espaces non bâtis afin de permettre la création d'espaces collectifs diversifiés (espaces verts, zones de ressourcement, espaces de jeux pour enfants, lieux de rencontres, ...).

Une transition végétale sera créée entre l'espace agricole à l'ouest et l'opération, afin de travailler de manière qualitative cet interface tout en permettant des perméabilités visuelles.

L'opération prévoira une diversité de typologies bâties : logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels, en favorisant des formes compactes.

Le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site, notamment en traitant la densité de manière progressive et en travaillant à une alternance des hauteurs au sein des ilots (travail sur les attiques, ...).

Pour les formes urbaines plus denses (collectifs) il conviendra de travailler sous la forme d'îlots habités (implantation de plusieurs plots privilégiant des logements traversants et bénéficiant chacun d'espace extérieur privatif (jardinets, balcon, loggia, ...)) permettant le développement de réseau de venelles et la libération de cœurs d'îlots paysagers. L'implantation des constructions devra également être travaillée afin de permettre des perméabilités visuelles entre la nouvelle opération et la zone agricole.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Une transition qualitative devra être travaillée en couture avec les lotissements existants afin de préserver les intimités et l'ensoleillement (par exemple en imposant des hauteurs maximales pour les nouvelles constructions, des plantations, un recul des constructions, ...).

Le projet devra proposer une gestion intégrée des eaux pluviales ambitieuse, au service du projet paysager et du confort climatique.



A20

NORT-SUR-ERDRE - ROUTE DE BLAIN
EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-est du bourg de Nort-sur-Erdre. Il accueillera le projet de gendarmerie et ses logements de fonction sur sa partie sud.

Il est bordé au sud par la RD 164 vers Blain et une zone d'activités économiques et sera bordé à terme par la déviation de Nort-sur-Erdre à l'ouest.

Le site est situé sur des terres agricoles.

Surface du site d'OAP : 4.9 hectares dont 0.9 ha dédié au projet de gendarmerie et ses logements de fonction

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans - 1AU

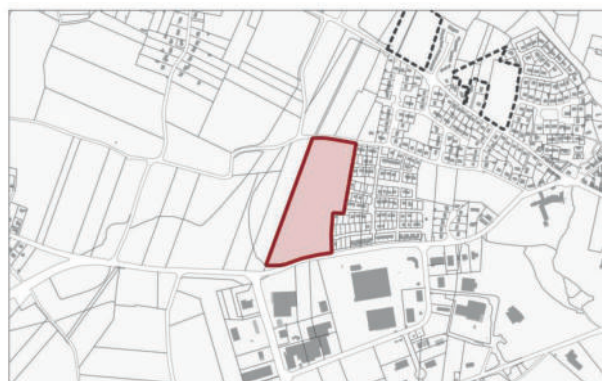
PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare (hors emprise dédiée au programme de la gendarmerie)

Nombre de logements estimés : 100 logements

Part minimale de locatif social : 25% appliqué hors site de la gendarmerie, soit 25 logements minimum.

Le site de projet est concerné par le risque de transport de matières dangereuses de gaz au nord (zone de danger).



Point de vue à l'est du secteur, rue de Rochefleur



Point de vue au nord-ouest du secteur



Point de vue au nord du secteur, rue de l'Orgerie

- 1/ Cette opération mixte sera desservie par une voie principale qui reliera la route de Blain avec la rue des Fauvettes.
- 2/ Des voies secondaires se raccorderont au lotissement situé à l'Est du site.
- 3/ Un parc naturel de loisirs (et d'infiltration des eaux pluviales) intégrera entre autre :
 - un équipement structurant : un skate parc,
 - une offre de loisirs intergénérationnels : parcours de santé, jardins partagés, jardins naturels de détente...
- 4/ La gendarmerie et ses logements de fonction seront positionnés sur le foncier de la commune en entrée sud-ouest de l'opération.
- 5/ Des voies piétonnes et cyclables seront connectées à l'opération.
- 6/ Un aménagement sécurisé sera réalisé sur la RD164.
- 7/ En limite Ouest de l'opération, une attention particulière sera apportée à la qualité et à l'insertion paysagère des constructions.

La marge de recul par rapport à l'axe de la future déviation est de 100 m pour l'habitat et 50m pour l'activité.



A21

NORT-SUR-ERDRE - BEAUMONT EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'extrémité sud du bourg de Nort-sur-Erdre.

Il est entouré par des espaces agricoles et naturels au sud-ouest et par de l'habitat pavillonnaire et diffus au nord-est.

Surface du site d'OAP : 2,03 hectares

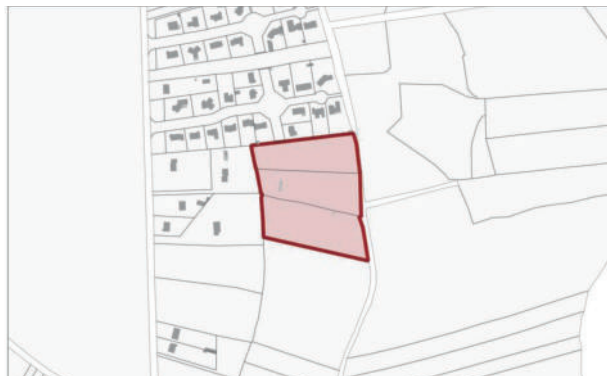
ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans - 2AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 41 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 10 logements minimum



Point de vue au nord du secteur, rue de Vincennes



Point de vue au nord du secteur, rue de Vincennes



Point de vue au nord du secteur, rue de Vincennes

1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique rue de Vincennes.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Une liaison douce en site propre permettra de rejoindre l'opération par la rue des Mares Noires.

3/ Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud sera assurée.

4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, après réalisation d'un diagnostic arboricole et paysager.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte composé de type maisons individuelles et/ou intermédiaires.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A22

NORT-SUR-ERDRE - RUE F. DUPAS
DENSIFICATION

Ce site de projet est situé au sud du bourg de Nort-sur-Erdre.

Il est bordé à l'ouest par la ligne de chemin de fer et est entouré par de l'habitat pavillonnaire ainsi que par une zone naturelle de loisirs au nord.

Surface du site d'OAP : 1,69 hectare

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans - 1AU, Ub

PROGRAMMATION attendue sur la partie du secteur d'OAP située en zone 1AUa :

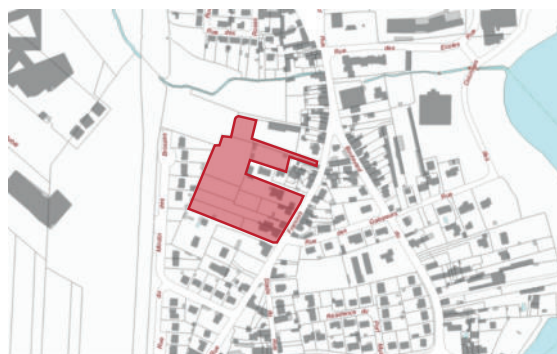
Densité minimale : 25 logements par hectare

Part minimale de locatif social : 25%

Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante pour déclencher la construction de logements sociaux.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

Le Nord du site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.



Futur accès, rue du Moulin des Brosses



Point de vue à l'ouest du secteur, rue du Moulin des Brosses

Le projet devra être réalisé par le biais d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le périmètre correspondant à la zone 1AUa délimitée au sein de l'OAP. Le renouvellement du tissu pavillonnaire situé en zone Ub n'est pas soumis à opération d'ensemble.

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue F. Dupas avec une entrée au nord et une sortie au sud.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la rue François Dupas, autre que ceux prévus dans le schéma d'orientation.

Le projet devra prendre en compte les logements existants ayant un droit de passage sur la parcelle AY 250, en maintenant leurs entrée et sortie existantes.

2/ Des liaisons douces en site propre seront prévues vers le nord, en direction de l'espace naturel de loisirs.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, après réalisation d'un diagnostic arboricole et paysager.

4/ L'aménagement proposera un espace commun central support d'usages.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements intermédiaires et individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A23

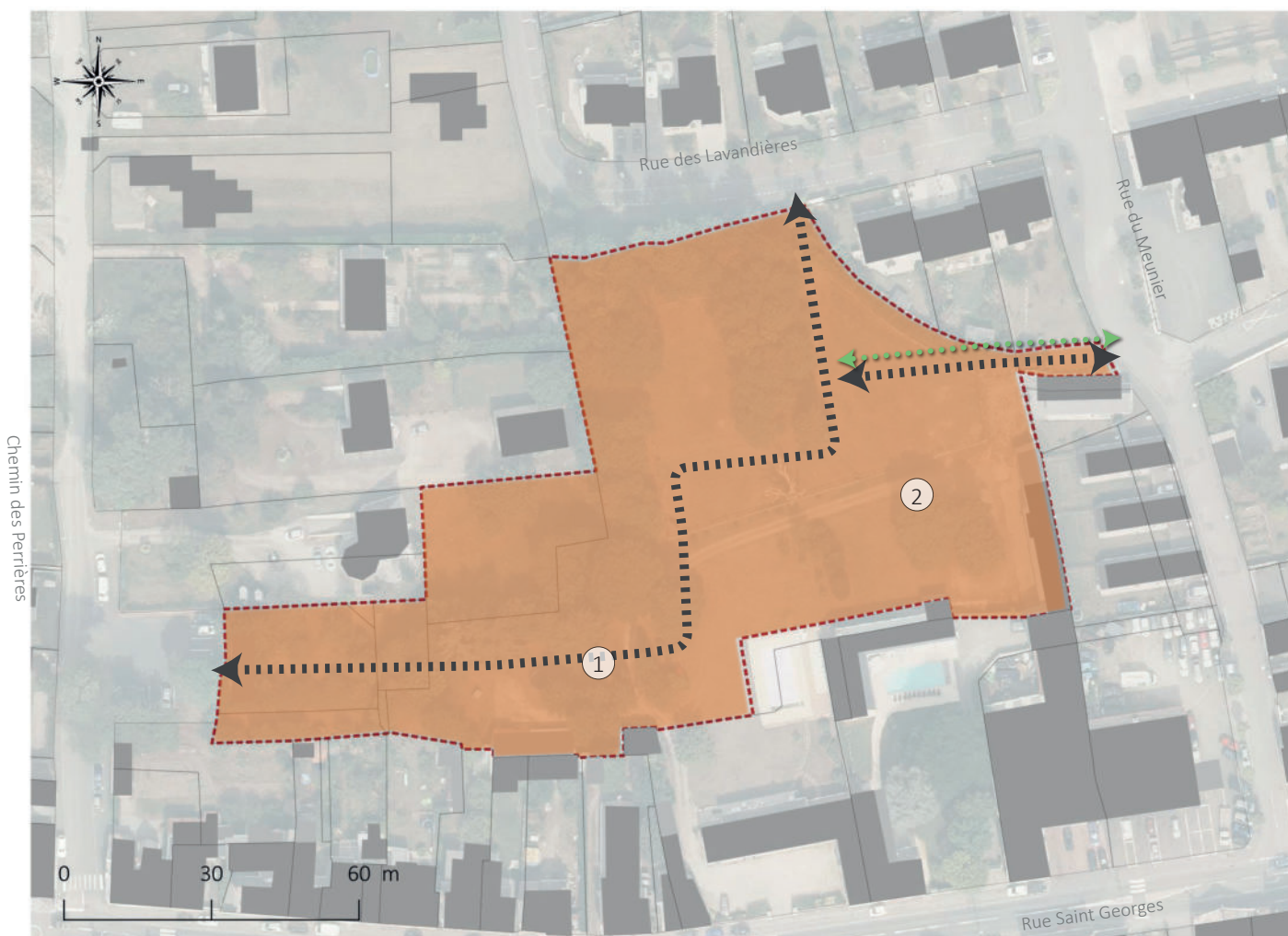
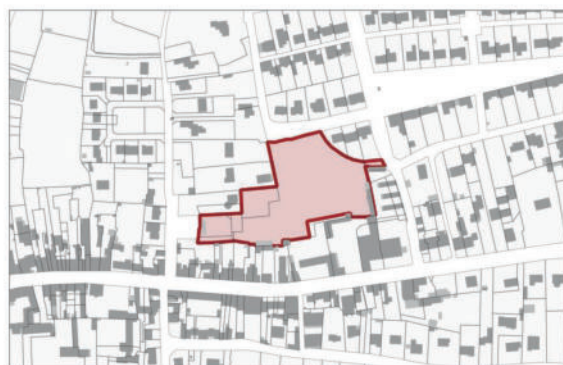
NORT-SUR-ERDRE - RUE SAINT-GEORGES
DENSIFICATIONSurface du site d'OAP : 1,05 hectareZonage du PLUi : UB**PROGRAMMATION***Densité minimale* : 25 logements par hectare*Nombre de logements* : 26 logements minimum*Part minimale de locatif social* : 25% soit 6 logements**Le projet est conditionné à la réalisation de la déviation de la commune.**

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Lavandières. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'opération proposera un espace paysager support d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de logements intermédiaires et de logements individuels et/ou mitoyens. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, après réalisation d'un diagnostic arboricole et paysager.



Surface du site d'OAP : 2,00 hectares

Zonage du PLUi : 1AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 50 logements minimum

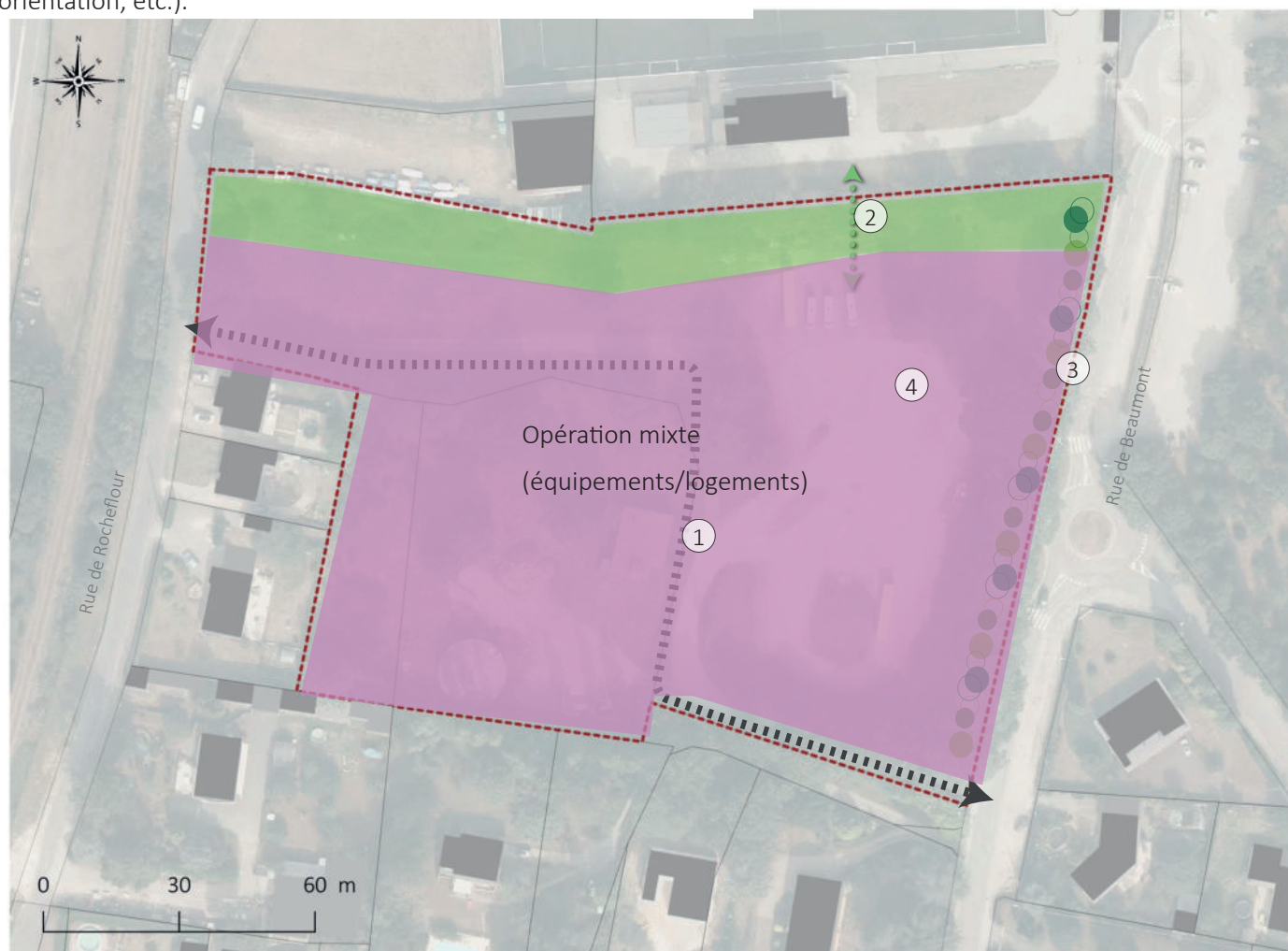
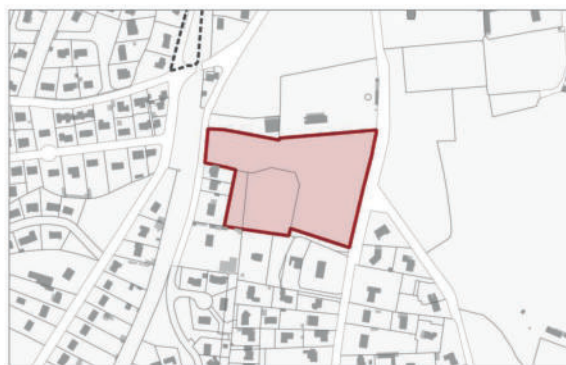
Part minimale de locatif social : 25% de la surface de plancher dédiée au logement. Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante. Le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de Rochefleur et la rue de Beaumont. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ La liaison douce existante en site propre existante sera maintenue entre l'opération et le stade au nord.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, après réalisation d'un diagnostic arboricole et paysager.

4/ L'opération sera composée de logements collectifs et/ou intermédiaires et, le cas échéant, d'un équipement public ou d'intérêt collectif. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A25

NORT-SUR-ERDRE - SECTEUR DU PORT DENSIFICATION

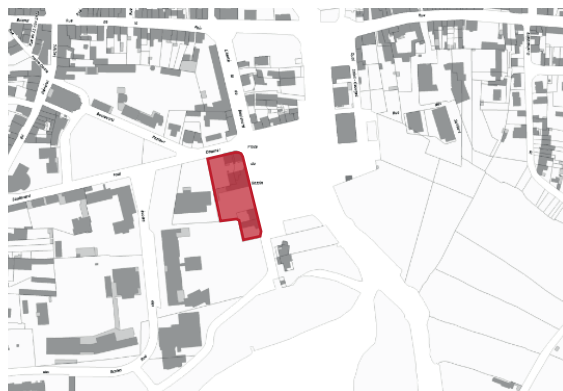
Surface du site d'OAP : 0.52 hectares

Zonage du PLUi : Ut

PROGRAMMATION

Part minimale de logements abordables: En cas de réalisation de logements : 20% de logement abordable (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)

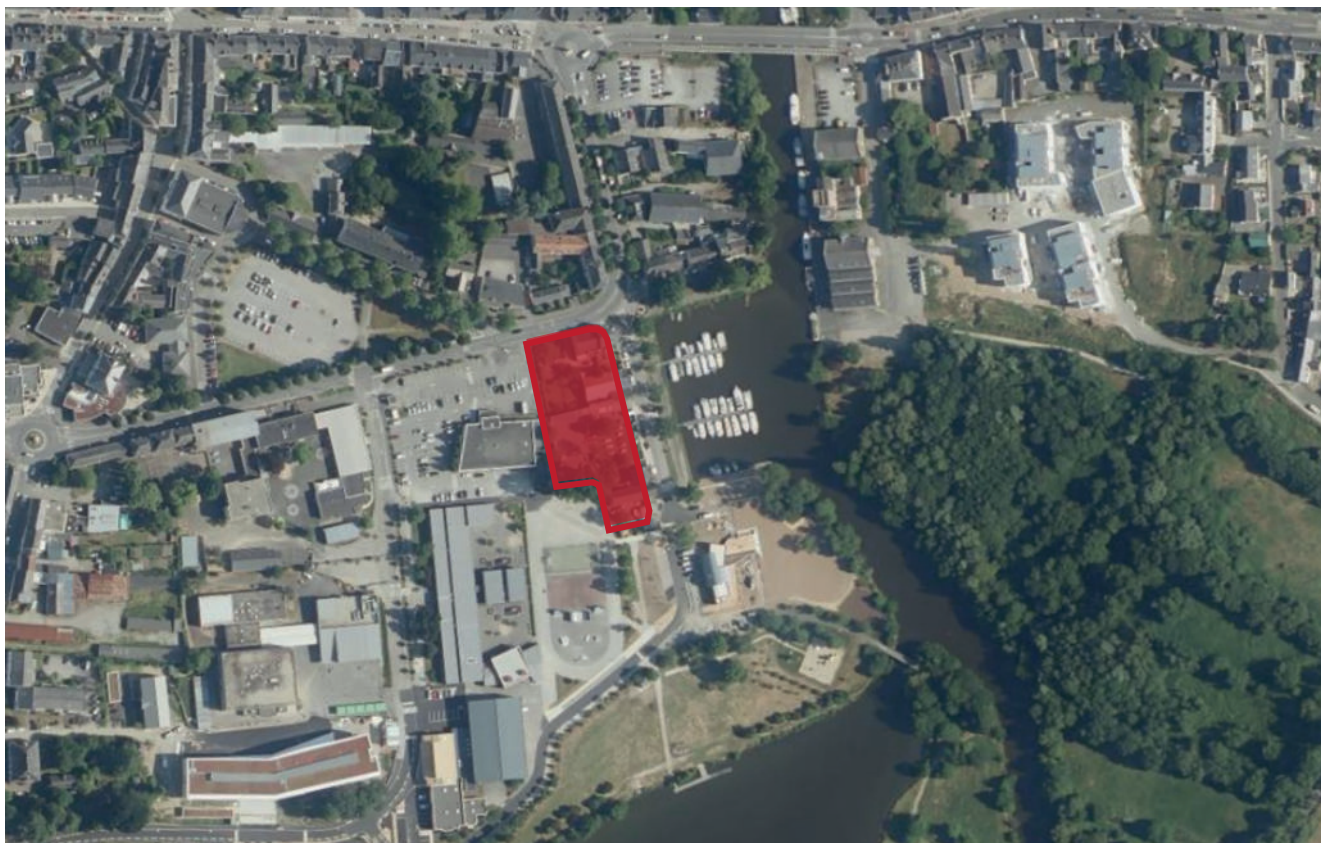
Site non soumis à une opération d'ensemble.



Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.

Le port de Nort-sur-Erdre se situe au Sud-Est du centre ville. A proximité directe des équipements scolaire de la rue des Écoles.

Le rapport à l'Erdre est une caractéristique essentielle du site. Il offre une façade direct sur le court d'eau.



- > Une programmation mixte de logements et de rez-de-chaussée actifs pourra être proposée sur les berges de l'Erdre.
- > Les rez-de-chaussée actifs favoriseront la dimension touristique du port en proposant une programmation de commerces et de services liés au tourisme et aux loisirs.
- > L'implantation du bâti le long des berges ne sera pas continue afin de ne pas empêcher l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- > Une hauteur maximale de R+2 + comble ou attique est autorisée.
- > Un maillage de liaisons douces sera mis en place. Ce maillage permet à la fois de relier le secteur du port au centre-ville mais également le secteur Est du quai St Georges aux équipements scolaires et sportifs rue des Ecoles.
- > Le bâtiment à l'angle du boulevard Paul Doumer sera conservé et réhabilité afin de proposer un rez-de-chaussée commercial ouvert sur le port.



A26

NORT-SUR-ERDRE - ROUTE D'ISSÉ
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 6.2 hectares

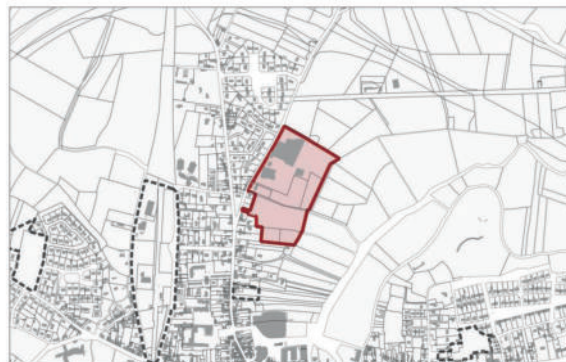
Zonage du PLUi : 2AU, N

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 150 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 37 logements



Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.

Le site est implanté sur une crête en surplomb de la vallée de L'Erdre qui s'étend à l'Est. De ce côté, il est bordé par des terres agricoles et des terrains humides. A l'Ouest il est longé par la route d'Issé et se raccroche à un environnement pavillonnaire. Il est caractérisé par une frange arborée à l'Est et un alignement d'arbres remarquables au nord. Plusieurs chemins traversent le site d'Ouest en Est pour rejoindre l'Erdre en contrebas.



> Un principe de desserte structurante du quartier sera développé en accroche sur la route d'Issé. Un réseau de voies secondaires (voie partagée) sera proposé.

> Le projet s'inscrira sur le réseau de continuités douces existantes (route d'Issé et rue du Maquis de Saffré), qui sera renforcé pour relier, à l'Ouest le route d'Issé au chemin de la Trudelle, à l'Est.

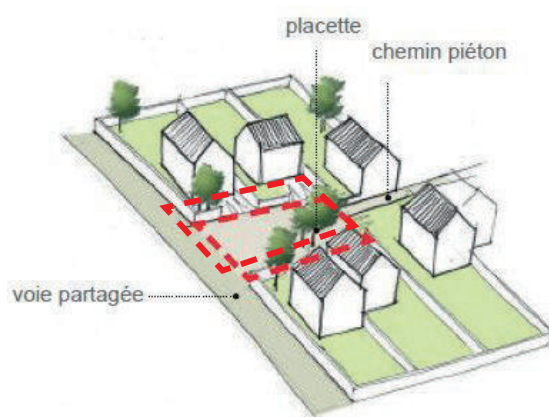
> Le patrimoine naturel existant sera valorisé et servira d'appui pour développer la végétalisation du site afin de créer une zone tampon entre la zone urbanisée et l'Erdre. Des cônes de vue seront préservés en direction de l'Erdre depuis la route d'Issé. L'ensemble des arbres et des haies remarquables identifiées sur le site, en concertation avec la ville, seront préservés et mis en valeur.

> Des liens et des perméabilités visuelles vers l'Erdre seront recherchés.

> Les contraintes liées aux marais de l'Erdre (zones inondables), aux risques de pollutions du site Terrena et à l'emprise du pipeline seront prises en compte (cf recul obligatoire en vigueur).

> La constructibilité du secteur tiendra compte de la topographie du terrain et sera à vocation d'habitat. Les îlots de logements collectifs (ou semi-collectif) seront implantés dans la partie la plus basse du secteur (à l'Est). Ils s'ouvriront sur le paysage de la vallée de l'Erdre. Les logements individuels pourront s'inspirer du langage du hameau afin d'être en contact direct avec le tissu pavillonnaire.

> Un équipement public de quartier pourra être envisagé à l'intérieur du secteur aménagé. Il pourra être associé à une opération mixte avec du logement.



A27

NORT-SUR-ERDRE - MAQUIS DE SAFFRÉ
DENSIFICATIONSurface du site d'OAP : 0.29 hectareZonage du PLUi : Ua**PROGRAMMATION***Part minimale de locatif social : 50% de logements locatifs sociaux*

A l'image des parcelles environnantes, le site s'étend en longueur depuis la rue du Maquis de Saffré vers la vallée de l'Erdre. Il est ainsi en lien direct avec un espace paysager remarquable caractérisé par des ensembles boisés et des terrains humides. Il est inscrit dans un tissu urbain d'habitation, au Nord du supermarché et de la place de l'église.

- > Les projets s'inscriront dans les gabarits existants du secteur.
- > Une offre de stationnement public sera maintenue.
- > Une liaison douce sera créée vers la vallée de l'Erdre, reliant ainsi la rue du Maquis de Saffré et le secteur commercial, rue de l'Erdre.
- > Les haies bocagères devront être préservées et valorisées.
- > Un accès à la parcelle située au nord du secteur d'OAP devra être préservé.



Surface du site d'OAP : 1.02 hectare

Zonage au PLUi : UT



Le site se développe le long du quai Est bordant l'Erdre. Il est largement visible et mis en évidence par l'Erdre depuis le port. Au Nord il est en accroche sur la rue Saint-Georges, et se développe en longueur vers les espaces naturels boisés au Sud. A l'Est il se raccorde à un nouveau quartier de logements. Il se caractérise par la présence de l'ancienne minoterie, monument patrimonial singulier de la commune.

Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.

Le secteur proposera une programmation de commerces et de services liés au tourisme et aux loisirs, le cas échéant des équipements publics.

> La réhabilitation de la minoterie est à privilégier. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, il pourra être envisagé une démolition. En cas de construction neuve, l'esprit industriel du site devra être recherché :

- soit en conservant les principes des proportions architecturales de la minoterie (hauteur, hauteur de plancher, rythme des ouvertures, matériaux,...). En cas de démolition partielle, il sera préservé la façade côté Port. De plus, un principe de construction miroir, côté voie de desserte, devra être privilégié afin de conserver la volumétrie existante en s'inscrivant dans le prolongement du gabarit de la Minoterie. La hauteur du projet sera alors de R+6 au maximum.

- soit, en reprenant les proportions architecturales des bâtiments attenants (pente de toit, orientation des faîtes, hauteur, rythme des ouvertures,...).

> Le secteur proposera une programmation de commerces et de services liés au tourisme et aux loisirs, le cas échéant des équipements publics. La réhabilitation et la rénovation de la Minoterie et de l'archerie pourront être envisagées.

> Le bâtiment de l'archerie sera réhabilité en incluant une programmation de locaux d'activités ou de services. Il sera possible de réaliser un logement de fonction lié à l'activité développée.

> Les planchers des constructions devront être édifiés à une cote minimale de 6.95m NGF sol fini.

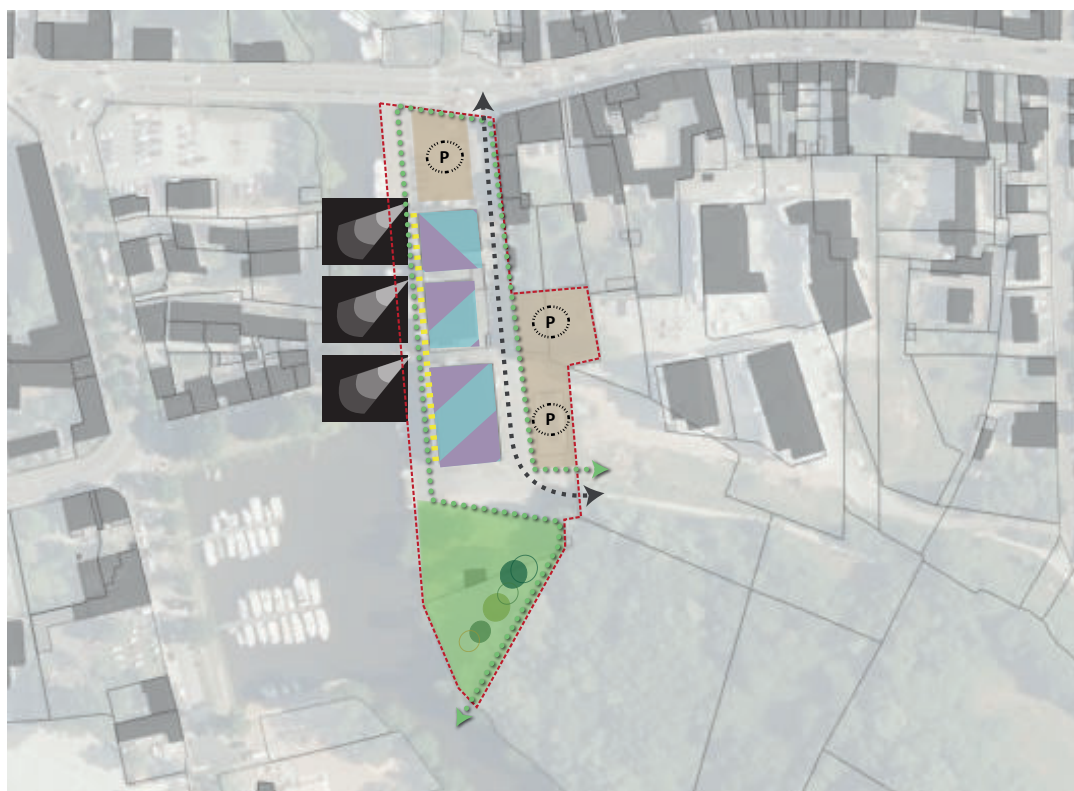
> Un maillage de liaisons douces sera développé avec notamment la réalisation d'une passerelle pour relier le quai St Georges à la place du Bassin.

> L'offre de stationnement existante sera maintenue et devra être renforcée en lien avec les nouveaux projets. En fonction de leur destination, ces stationnements seront réalisés soit sur le foncier privé concerné par l'opération pour les logements créés soit sur l'espace public ou sur du parking privé réalisé par le porteur de projet. L'intégration paysagère des parkings publics devra être recherchée.

> Les vues sur l'Erdre depuis le quai St Georges seront préservées.

> La restauration et la valorisation des espaces naturels au Sud du secteur seront mises en œuvre.

Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, Chapitre 2 du règlement.



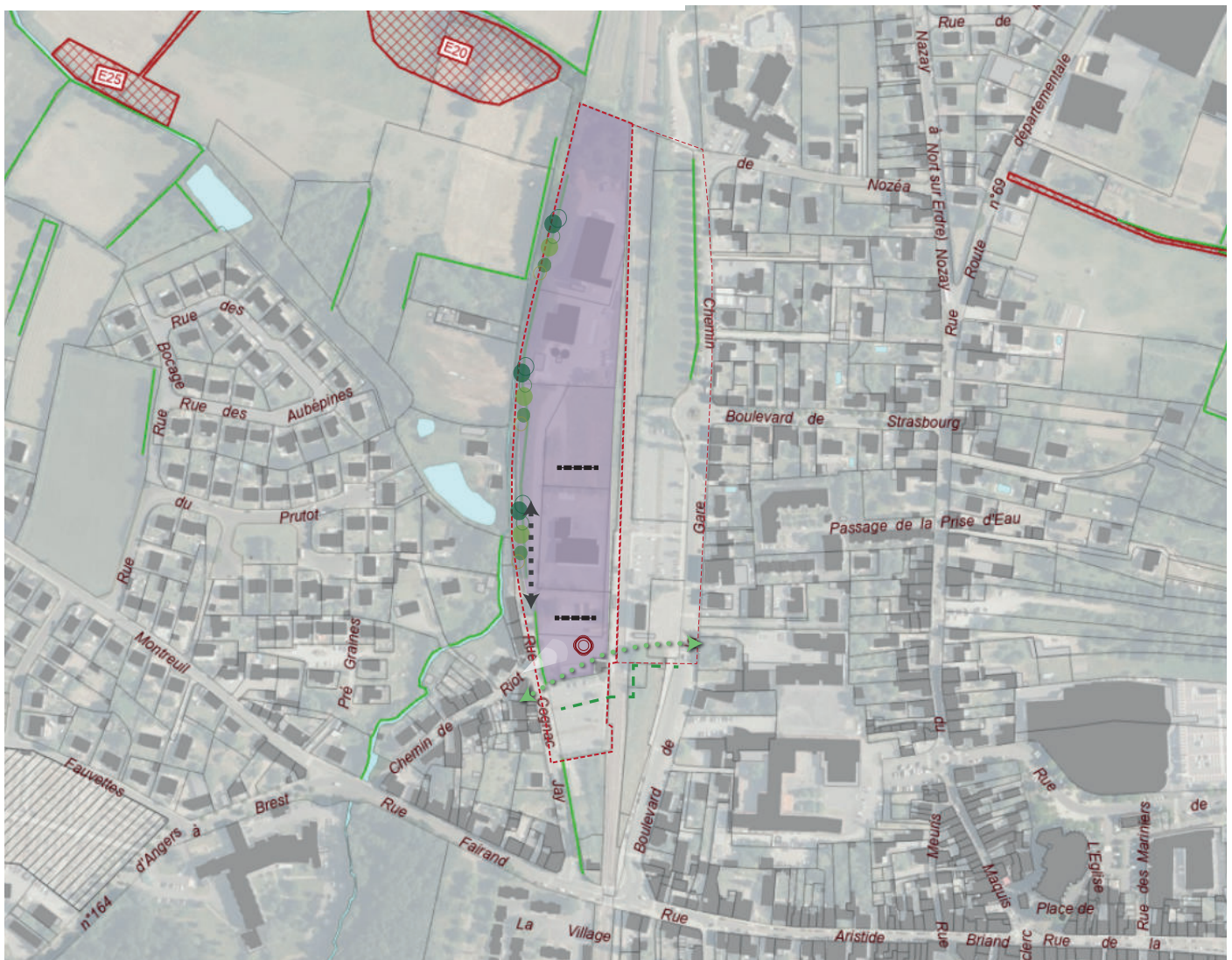
NORT-SUR-ERDRE - GARE OUEST

DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 3.07 hectares
Zonage du PLUi : Ug, 2AU



- > Le secteur proposera une programmation d'activités tertiaires (équipements publics ou d'intérêt général, services et bureaux).
- > Les activités agricoles ne sont pas autorisées à s'étendre.
- > Une vue depuis la vallée du Riot vers le parvis de la Gare sera assurée par une transparence obligatoire non bâtie et une orientation des bâtiments Nord-Sud
- > Une offre de stationnement sera maintenue par la réalisation éventuelle d'un parking silo.
- > Un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire doit être respecté.



A60

NORT-SUR-ERDRE - GARE EST DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.88 hectare
Zonage du PLUi : 2AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

25% de la surface de plancher dédié au locatif social et 15% de la surface de plancher dédié au logement abordable (accession sociale PSLA, BRS et/ ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

- > Le stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée des futures constructions sera favorisé;
- > Une offre de stationnement importante sera maintenue boulevard de la Gare et son accroissement devra être assuré soit en aérien par une extension au Nord et, ou par la réalisation d'un parking silo.
- > Un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire doit être respecté.
- > Une implantation Nord-Sud des bâtiments sera à privilégier afin de maximiser les apports solaires, la ventilation et l'éclairage naturel. Une hauteur maximale des bâtiments de R+2+ attique ou comble est autorisée.
- > L'alignement d'arbres existant chemin de Nozée sera à préserver



A30

NORT-SUR-ERDRE - ORIONNAIS
DENSIFICATION

Surface du secteur d'OAP : 1.54 ha

Zonage du PLUi : Ua - Ub / Site concerné par le risque inondation en partie.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 38 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

Site non soumis à opération d'ensemble.

> Application de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



Le site est localisé à proximité de la place du champ de Foire au Nord et de l'Erdre à l'Est. Il est bordé à l'Ouest par de l'habitat individuel en alignement sur rue et au parcellaire resserré. A l'Est, on trouve quelques maisons individuelles et des équipements sportifs. Il est traversé en partie Nord par le ruisseau du Riot bordé d'arbres remarquables.

Espaces publics et extérieurs :

- > Le ruisseau du Riot sera mis en avant par la réouverture de son lit et la mise en place de continuités douces en accompagnement.
- > Un traitement paysager qualitatif devra être envisagé en limite Sud Est du secteur pour établir une zone tampon entre le secteur aménagé et les équipements publics.
- > Le patrimoine végétal existant sera préservé.
- > Le bâti devra être implanté en composant avec les éléments naturels existants et en veillant au maintien des connexions entre les espaces.
- > Le développement urbain de la partie Nord (rue des Ecoles) et Sud (Rue des Orionnais) sera dissocié. Les voies seront partagées. La desserte de la partie Nord sera assurée en double sens par la rue Francois Dupas. La desserte de la partie Sud sera assurée par la rue des Orionnais (pour le secteur 2) et par la rue Francois Dupas (pour le secteur 1).

Ilots bâtis :

- > Un soin particulier sera apporté à l'accroche urbaine depuis la rue des Ecoles et la rue François Dupas.
- > Le projet proposera une diversité de typologies bâties dans un souci d'optimisation du foncier :
 - Au nord, une programmation de logements plus denses sous forme d'habitat collectif sera privilégiée **(1)**.
 - Au sud, en lien avec le tissu pavillonnaire, une forme d'habitat individuel dense sera privilégiée, en privilégiant les implantations en mitoyenneté **(2)**.

En cas de réalisation de logements collectifs **(1)**, le stationnement des véhicules devra être organisé en socle de rez-de-chaussée. Un traitement qualitatif du socle devra être apporté.

Une hauteur maximale en R+2+C sera à respecter pour le logement collectif. Une implantation en peigne par rapport au Riot sera à privilégier. Les pignons aveugles seront interdits. En cas de réalisation de logements en rez-de-chaussée, il conviendra de privilégier une localisation sur le cœur d'îlot en prévoyant des espaces extérieurs privatifs s'ouvrant sur le cœur d'îlot.

Un recul des bâtiments rue F. Dupas sera à prévoir de 2 mètres par rapport à la limite. Ce recul sera à végétaliser pour atténuer l'impact visuel du socle de stationnement sur la rue.

Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, Chapitre 2 du règlement.



A31

NORT-SUR-ERDRE - PORT MULON - OUEST
DENSIFICATION

Surface du secteur d'OAP : 0.83 ha

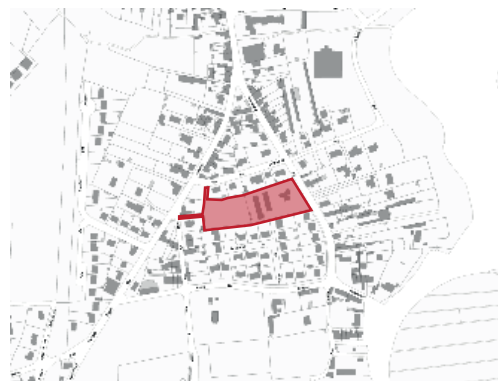
Zonage du PLUj : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Part minimale de 50% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

> Application du dernier alinéa de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, Chapitre 2 du règlement.

Le site s'inscrit dans un tissu pavillonnaire à l'ouest du boulevard du Port Mulon.

> Le projet s'inscrira sur le réseau de voies et de continuités douces existantes. Il s'appuiera sur la rue des Galopeurs et sur le boulevard du Port Mulon pour poursuivre le maillage viaire. Les voies seront partagées.

> Les constructions Nord / Sud seront privilégiées afin de préserver les intimités et de limiter les vis-à-vis.

> Le tissu bâti sera composé principalement de logements individuels.



Surface du secteur d'OAP : 0.45 ha

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, Chapitre 2 du règlement.

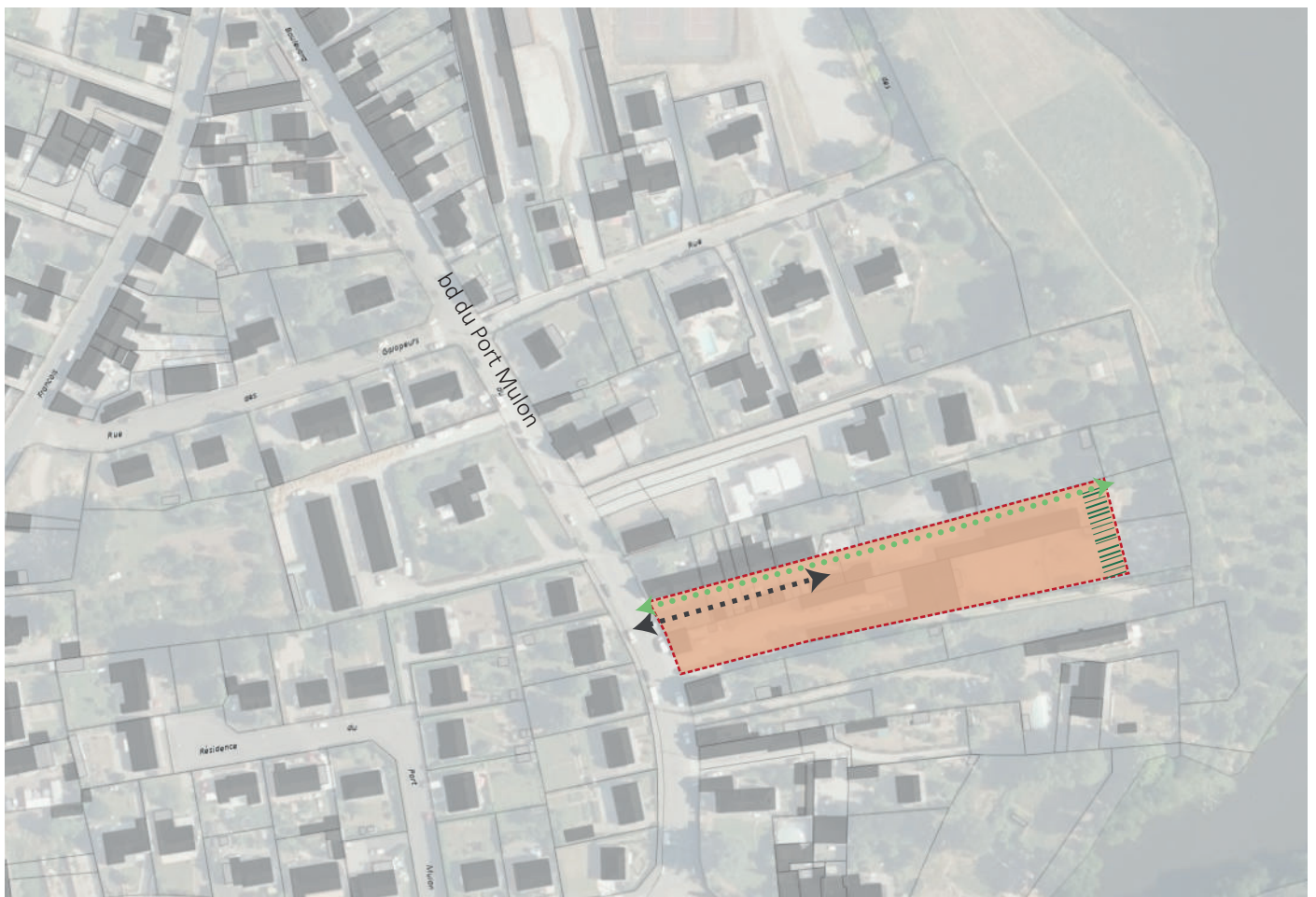


Le site s'inscrit dans un tissu pavillonnaire à l'est du boulevard du Port Mulon. Il est en bordure de la vallée de l'Erdre située à l'Est.

> Le projet s'inscrira sur le réseau de voies et de continuités douces existantes.

> Le renouvellement urbain sera en lien avec le tissu pavillonnaire existant en lanière. Dans un souci de cohérence, les divisions de lots en drapeaux ne seront pas autorisées, les voiries communes seront donc nécessaires.

> Des cheminements doux vers l'Erdre en lien avec le projet de continuités douces le long de la rivière seront confortés et complétés.



A32

NORT-SUR-ERDRE - PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.7 hectare

Zonage du PLUj : UA

PROGRAMMATION

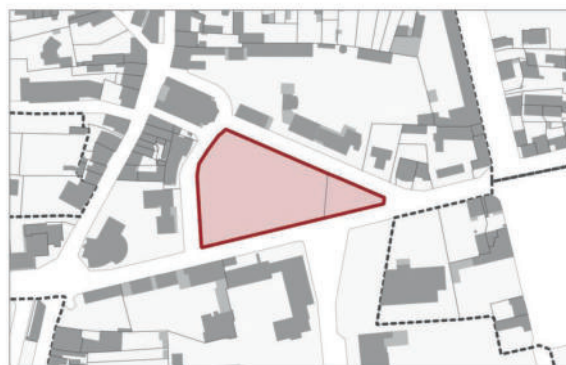
Part minimale de locatif social: Pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 25% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI).

Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante. Le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, Chapitre 2 du règlement.

Le site s'inscrit en contrebas de la rue du Général Leclerc, le long du boulevard Paul Doumer au Sud et du boulevard Pasteur au Nord. Il est caractérisé par une topographie marquée. Il est à l'articulation entre une partie des équipements scolaires et sportifs au Sud, le lycée et la rue de la Paix plus au Nord.

Enfin, il est cerné par des alignements d'arbres remarquables dessinant sa forme en triangle.



> Une programmation mixte associant des logements collectifs et des équipements publics et d'intérêt collectif (ex. cinéma) pourra être proposée.

L'implantation devra assurer une parfaite intégration paysagère et être un lieu d'articulation entre le centre ville et le port.

> Des volumétries bâties en R+2+C maximum seront proposées (le niveau 0 de référence sera celui du boulevard Paul Doumer).

> Les bâtiments viendront s'inscrire dans la topographie, et profiteront de celle-ci pour gérer les stationnements (en rez-de-chaussées semi-enterrés) .

> Le potentiel de stationnement existant devra être conservé pour les usages publics limitrophe à l'espace Charles de Gaulle;

> La circulation sur le boulevard Pasteur et sur l'esplanade Charles de Gaulle, point d'accès au lycée privé, sera sécurisée et la régulation des flux sera organisée. La voie pourra évoluer en zone de rencontre. Une liaison douce sera assurée afin de relier l'hyper centre à l'Erdre. Ses qualités paysagères seront maintenues (alignements d'arbres conservés) et valorisées.

> Un parvis pourra être proposé face au cinéma.

> Le boulevard Paul Doumer sera requalifié (zone 20, réduction chaussée, aménagement paysager,...) après la mise en service de la déviation nord de Nort-sur-Erdre.

> Un cheminement piéton à l'arrière du muret existant pourra être réalisé lors de l'aménagement urbain de l'espace Charles de Gaulle.

> Il sera possible d'aménager un square dans la partie Est du secteur.

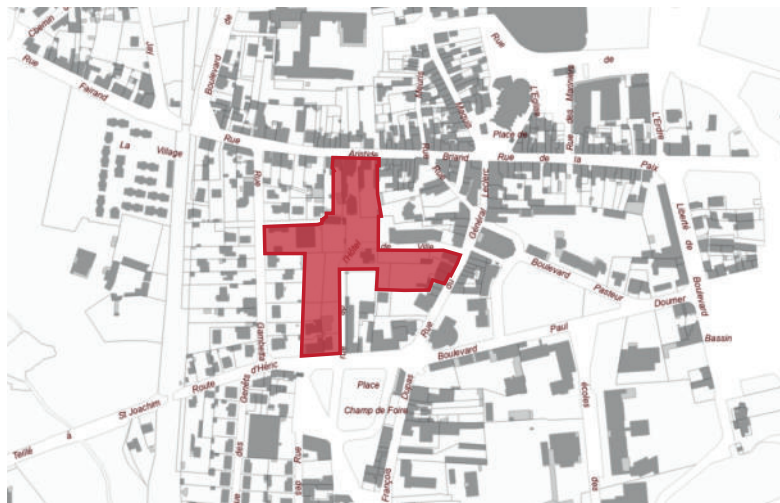


A33

NORT-SUR-ERDRE - HÔTEL DE VILLE
DENSIFICATIONSurface du site d'OAP : 1,58 hectareZonage du PLUi : Ua**PROGRAMMATION**

Part minimale de locatif social: Pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 25% de logements sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI), et un pourcentage minimal de 15% de logements sera affecté à des logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI).

Le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

**> Site non soumis à opération d'ensemble.**

> Article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

La Mairie est implantée au Nord de l'emprise du site, il représente donc le cœur administratif de la commune de Nort-sur-Erdre. Il s'insère dans les îlots denses du centre-ville, caractérisés essentiellement par de l'habitat dense de centre bourg. Il est traversé par la rue de l'Hôtel de ville.

Il se raccroche au Nord à la rue Aristide Briand et au Sud à la place du Champ de Foire.



Le secteur proposera une programmation mixte à dominante d'habitat associée à des activités tertiaires (équipements publics ou d'intérêt général, services et bureaux).

- > La place de la Mairie sera réaffirmée, elle sera le support d'une continuité douce reliant la rue Aristide Briand à la place du Champ de Foire. Elle proposera un espace végétalisé renforcé, de type square public.
- > Le secteur privilégiera l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : extension de la Mairie, ...) et des activités de commerces et de services le long de la route d'Héric, rue de l'Hôtel de Ville et rue A. Briand.
- > Les logements collectifs privilégieront des rez-de-chaussée des actifs.
- > Une mixité de logements collectifs (maximum R+2+C) **(1)** et individuels groupés **(2)** pourra être programmée. L'habitat individuel groupé pourra permettre de faire le lien avec la frange ouest du tissu pavillonnaire existant (rue Gambetta) **(2)**.
- > L'offre de stationnement public actuelle sera maintenue mais organisée pour offrir des espaces publics qualitatifs. Les nouveaux projets devront prévoir des espaces de parking en cohérence avec leur programmation. Le stationnement souterrain sera privilégié rue de l'Hôtel de Ville.
- > Un soin particulier sera apporté à l'accroche urbaine boulevard Gambetta.



A34

NORT-SUR-ERDRE - BOULEVARD DE LA LIBERTÉ
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.31 hectare

Zonage du PLUi : Ua

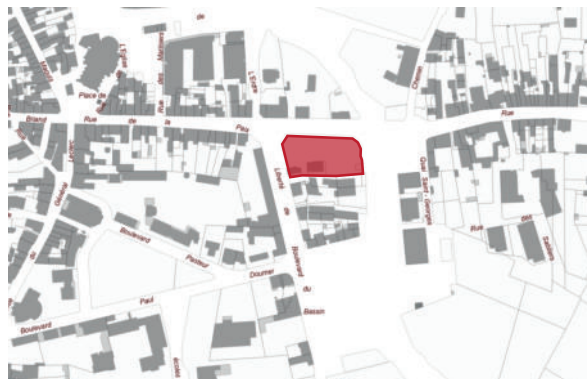
PROGRAMMATION

25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

Le site correspond à l'emplacement de l'ancien Super U aujourd'hui détruit. Il est longé par l'Erdre à l'Est et en accroche sur la rue de la Paix au Nord. La passerelle piétonne surplombe le site. Il est caractérisé par une topographie en dessous du niveau de la rue de la Paix et une végétation abondante sur les bords de l'Erdre.

Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.

- > Les constructions devront être construites en façade sur rue avec un recul de 3m par rapport à la passerelle afin de permettre une liaison piétonne vers les berges de l'Erdre.
- > A l'angle du boulevard de la Liberté, l'implantation sera en retrait afin d'élargir le trottoir.
- > L'implantation de commerces ou services en rez-de-chaussée sera possible.
- > Le projet devra prendre en compte le dénivelé du terrain pour favoriser la réalisation du stationnement en sous sol.
- > Les planchers des constructions devront être édifiés à une cote minimale de 6.95 m NGF sol fini, à l'exception des sous-sols enterrés à usage de parking.
- > Les vues vers l'Erdre depuis le boulevard de la Liberté sont à préserver et à développer par une transparence obligatoire non bâtie.
- > Une liaison sera réalisée afin de permettre le cheminement piéton au bord de l'Erdre.
- > Les arbres remarquables situés le long de l'Erdre devront être préservés.



Surface du site d'OAP : 0.47 hectare

Zonage du PLUi : Ua



Aménagement non soumis à opération d'ensemble

> En cas de renouvellement urbain, de reconfiguration parcellaire, (...), les vues vers l'Erdre depuis le boulevard de la Liberté seront à préserver et à développer par une transparence obligatoire non bâtie. Le réseau de venelle existant sera à conserver afin de renforcer les liens avec l'Erdre.

> Une liaison sera réalisée afin de permettre le cheminement piéton au bord de l'Erdre. Une traversée piétonne, via une arche existante du pont St Georges sera proposée. Les arbres remarquables situés le long de l'Erdre devront être préservés, en travaillant sur un principe de mail végétal Nord/Sud (Port/Super U) afin de valoriser et renforcer la qualité des espaces public du Port, et ce afin de permettre de développer les usages (balade, détente, loisirs, ...).

> Le hangar à bateaux sera préservé.

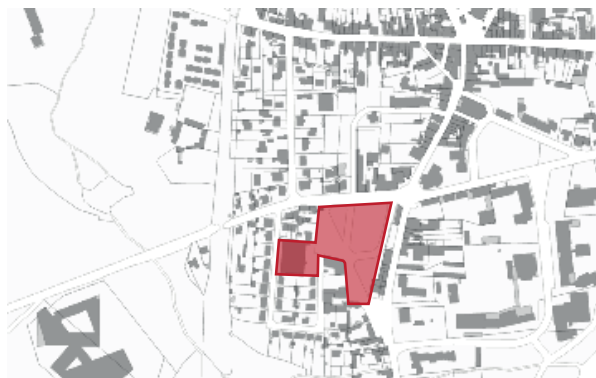


A35

NORT-SUR-ERDRE - CHAMP DE FOIRE OUEST
DENSIFICATIONSurface du site d'OAP : 1.13 hectareZonage du PLUi : Ua, Ub**PROGRAMMATION**

Part minimale de locatif social: 25 % de logements locatifs sociaux et une part de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

Site non soumis à opération d'ensemble.



Le site se compose de la place du Champ de Foire, lieu public central et majeur au sein de la commune. En accroche sur la route d'Héric au Nord, il se raccorde au Sud à la rue François Dupas. Les contours de la place sont hétérogènes et peu définis, ils associent quelques logements collectifs, des commerces, un supermarché à l'Ouest et des logements individuels. Peu de façades sont ouvertes vers la place. La Maison de l'emploi au Nord-Est est un élément marquant sur la place. L'extension du secteur à l'Est crée un lien avec les équipements de la rue des Écoles.



- > La place du Champ de Foire sera restructurée et requalifiée. La partie Nord de la voie centrale de la place du Champ de Foire pourra être supprimée et une halle pouvant accueillir le marché sera proposée dans l'axe du mail de la Mairie. La place sera le support pour des animations extérieures (marché, événements divers,...) et permettra au quotidien le stationnement.
- > Un principe de zone 20 sera mis en place sur l'ensemble du cœur de ville.
- > Un mail vert Est-Ouest support d'une végétalisation sera proposé afin de relier le quartier pavillonnaire (résidence des Castors) aux équipements scolaires/sportifs et à la vallée de l'Erdre.
- > L'offre de stationnement actuel sera maintenue et réorganisée sous la forme de petites poches végétalisées pour offrir des espaces publics qualitatifs.
- > Un soin particulier sera apporté à la limite Nord de la place. Les accès au parking se feront depuis la route d'Héric.
- > Pour l'ancien supermarché, rue des Roses, seules sont autorisées au rez-de-chaussée, les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et équipements d'intérêt collectif et service public. Les hauteurs de bâtiments pour ce site sont limitées à R+1+attique/combles.



A66

NORT-SUR-ERDRE - CHAMP DE FOIRE EST
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.53 hectare

Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION*Part minimale de locatif social:*

Sur la phase A : 25 % minimum de logements locatifs sociaux. Le reste de l'opération sera réalisé sous forme de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

Sur la phase B : programmation libre

Site non soumis à opération d'ensemble.

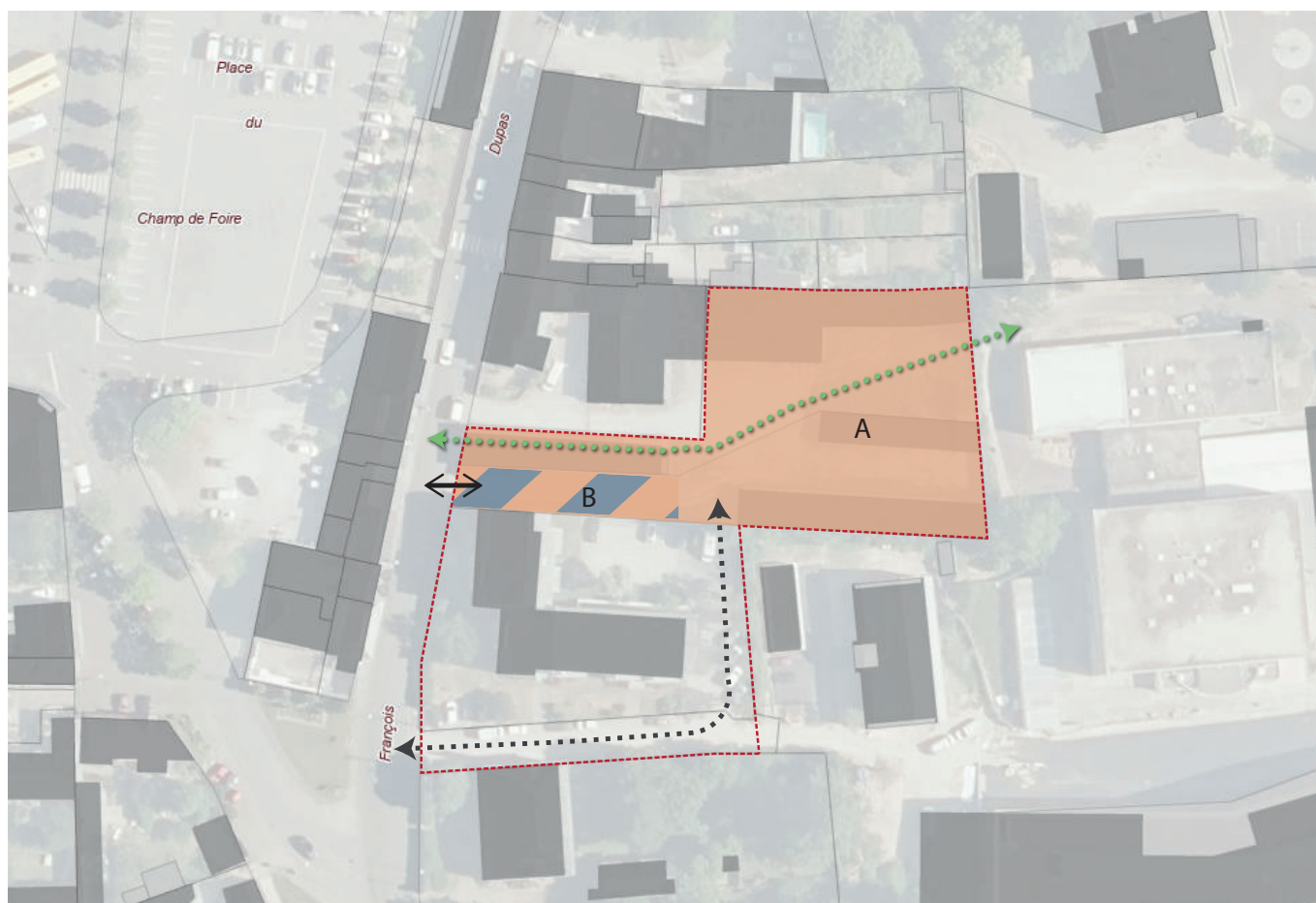
Application du dernier alinéa de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

> Un mail vert Est-Ouest (largeur de 3 mètres minimum) support d'une végétalisation sera proposé afin de relier le quartier pavillonnaire (résidence des Castors) aux équipements scolaires/sportifs et à la vallée de l'Erdre.

> La desserte principale de l'opération se fera par l'accès existant au sud.

> L'offre de stationnement sous le volume bâti sera à privilégier. Une offre sous la forme de poches végétalisées sera à étudier pour offrir des espaces communs qualitatifs.

> Une diversité des typologies de bâti sera recherchée en privilégiant des formes compactes.



Surface du site d'OAP : 0,34 hectare

Zonage du PLUi : Ua

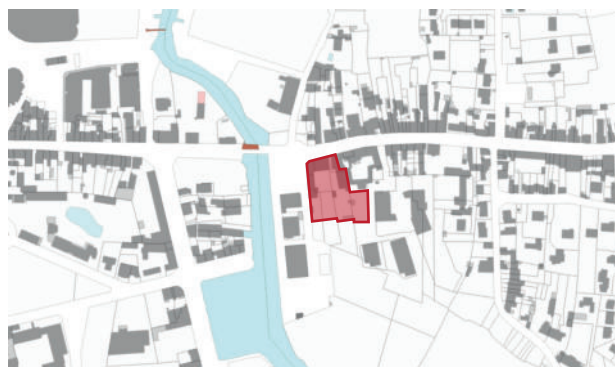
PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 9 logements minimum

25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables

(accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)



Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.

Application de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

> Les arbres de grand développement présents sur le site seront préservés. Le bâti sera implanté en composant avec les éléments naturels présents.

> Des typologies de bâti diversifiées seront privilégiées en favorisant des formes compactes (habitat collectif, intermédiaire et individuels groupés). Une hauteur maximale de R+1+ combles ou attiques sera autorisée.

> Du commerce et/ou service pourra être envisagé.



A65

NORT-SUR-ERDRE - RUE MEURIS
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,22 hectare

Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION

Densité minimale : 40 logements par hectare

Nombre de logements : 9 logements minimum

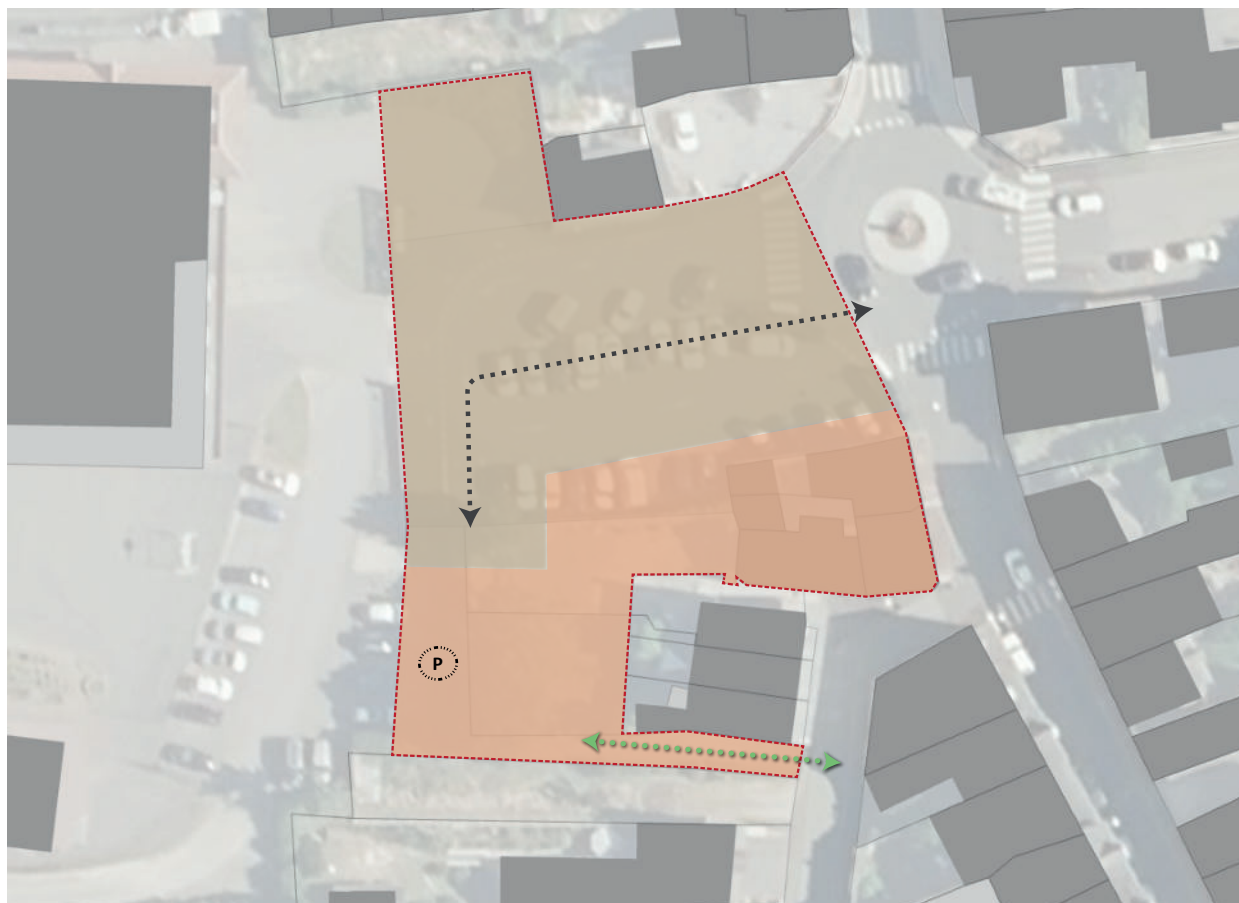
> Une programmation mixte de logements et de rez-de-chaussée à usage actifs (services, bureaux) sera attendue. Une hauteur maximale en R+3+ attique est autorisée.

> Un travail sur les hauteurs est attendu afin de favoriser l'insertion urbaine du projet, de prendre en compte la topographie du site et de définir une écriture architecturale de qualité.

> Les espaces collectifs bénéficieront d'un aménagement paysager soigné.

> Les surfaces de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (gravillon compacté, stabilité, pavés à joints enherbés, dalles alvéolées engazonnées ou gravillonnées) pour limiter les ruissellements.

> Conformément à l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.



AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS

TREILLIÈRES

A36

TREILLIÈRES - RUE DE SUCÉ
EXTENSION - ZONE 2AU

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Treillières. Il est bordé au sud par la rue de Sucé ou RD49.

Ce site est caractérisé par des espaces agricoles et la présence de zones humides à l'est. Il dispose d'une contrainte liée à une canalisation de gaz qui le traverse selon un axe nord-sud.

Localisé en entrée de ville, l'opération devra bénéficier d'un aménagement spécifique favorisant une intégration paysagère de qualité.

Surface du site d'OAP : 9,03 hectares

ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

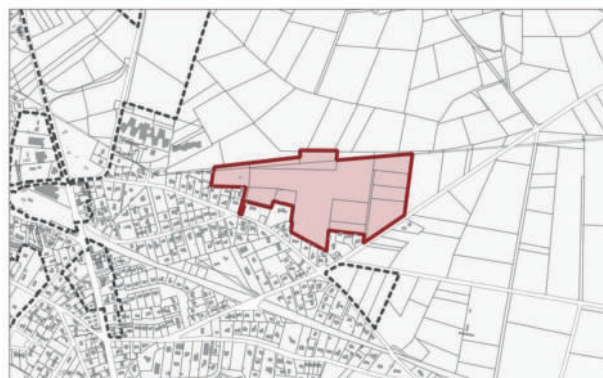
PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare (+ 10% maximum) soit 270 logements minimum.

Part minimale de locatif social : 25% soit 68 logements minimum

Part minimale en accession sociale : 15% soit 41 logements minimum

L'opération est divisée en 2 phases distinctes (A et B)



Point de vue au sud-est du site, rue de Sucé

Le projet pourra être réalisé en plusieurs tranches distinctes.

1/ Les voiries principales s'appuieront sur la rue de Sucé et la rue des Moulins. L'accès côté rue de Sucé devra bénéficier d'un aménagement sécurisé de type giratoire (le Conseil Départemental sera associé en phase opérationnelle). Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

Le projet proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Des amorces de voirie vers le secteur situé au nord sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines devront être prévues.

3/ Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé à l'est est imposée.

4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant (maillage bocager) et développer les continuités végétales.

5/ Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site. De plus, la limite sur la rue de Sucé devra bénéficier d'un traitement qualitatif.

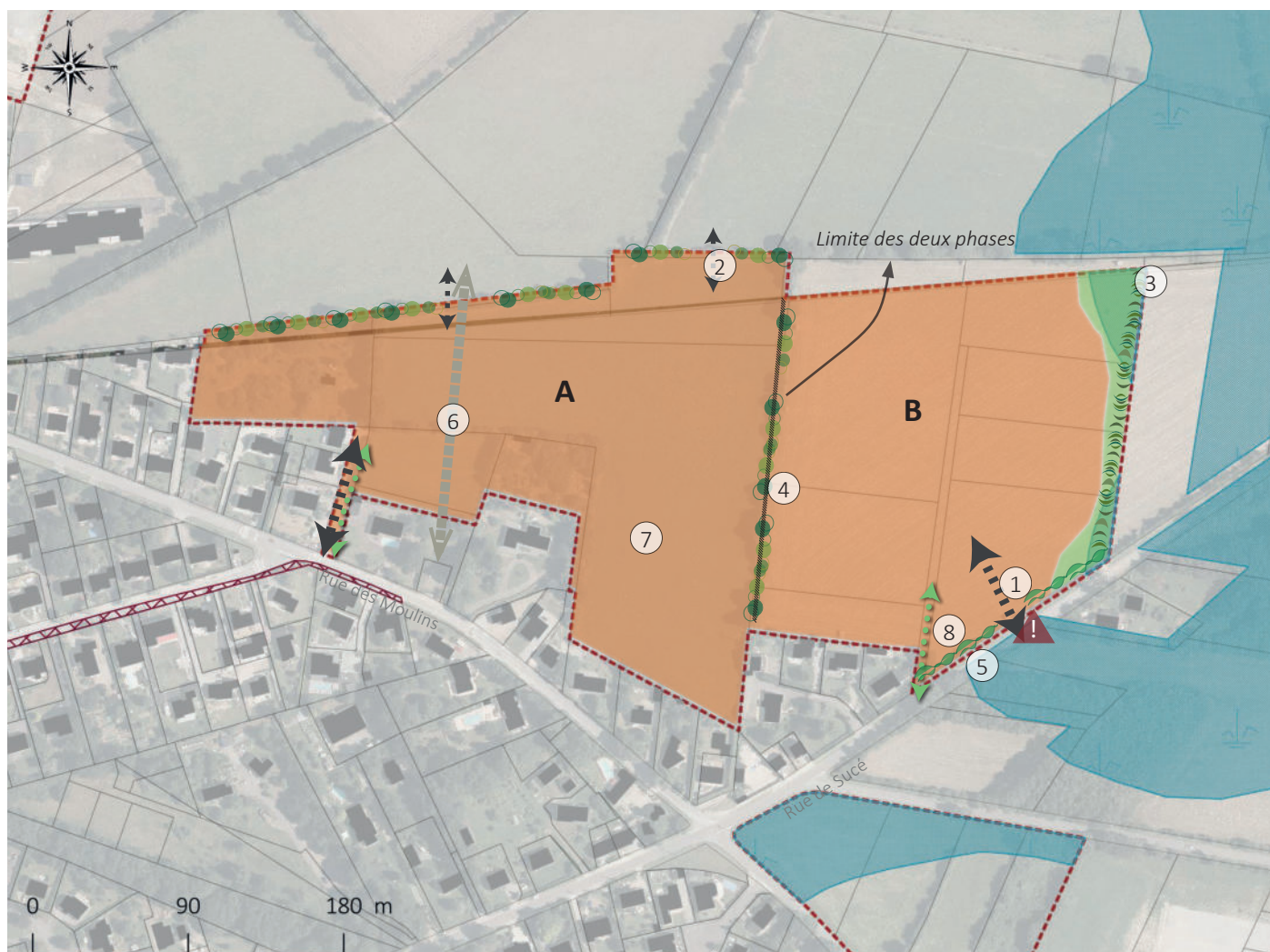
6/ Le recul réglementaire par rapport à la canalisation de gaz devra être respecté.

7/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé principalement de petits collectifs et logements intermédiaires mêlés à des maisons individuelles pour générer de la mixité urbaine et sociale.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

8/ Prévoir des continuités piétonnes en site propre à l'échelle de l'opération et vers les liaisons existantes en dehors de l'opération.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière.



A.37

TREILLIÈRES - MOULIN BLANC - EST
DENSIFICATION / EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Treillières.

Il est actuellement occupé par des parcelles non bâties à l'exception de la partie située le long de la rue de Rennes.

Surface du site d'OAP : 3.86 ha dont 2,66 ha en extension et 1.20 ha en densification

En partie en zone 2AU soumise à modification du PLUi pour une ouverture de l'urbanisation.

ÉCHÉANCE : long terme : 6 - 12 ans



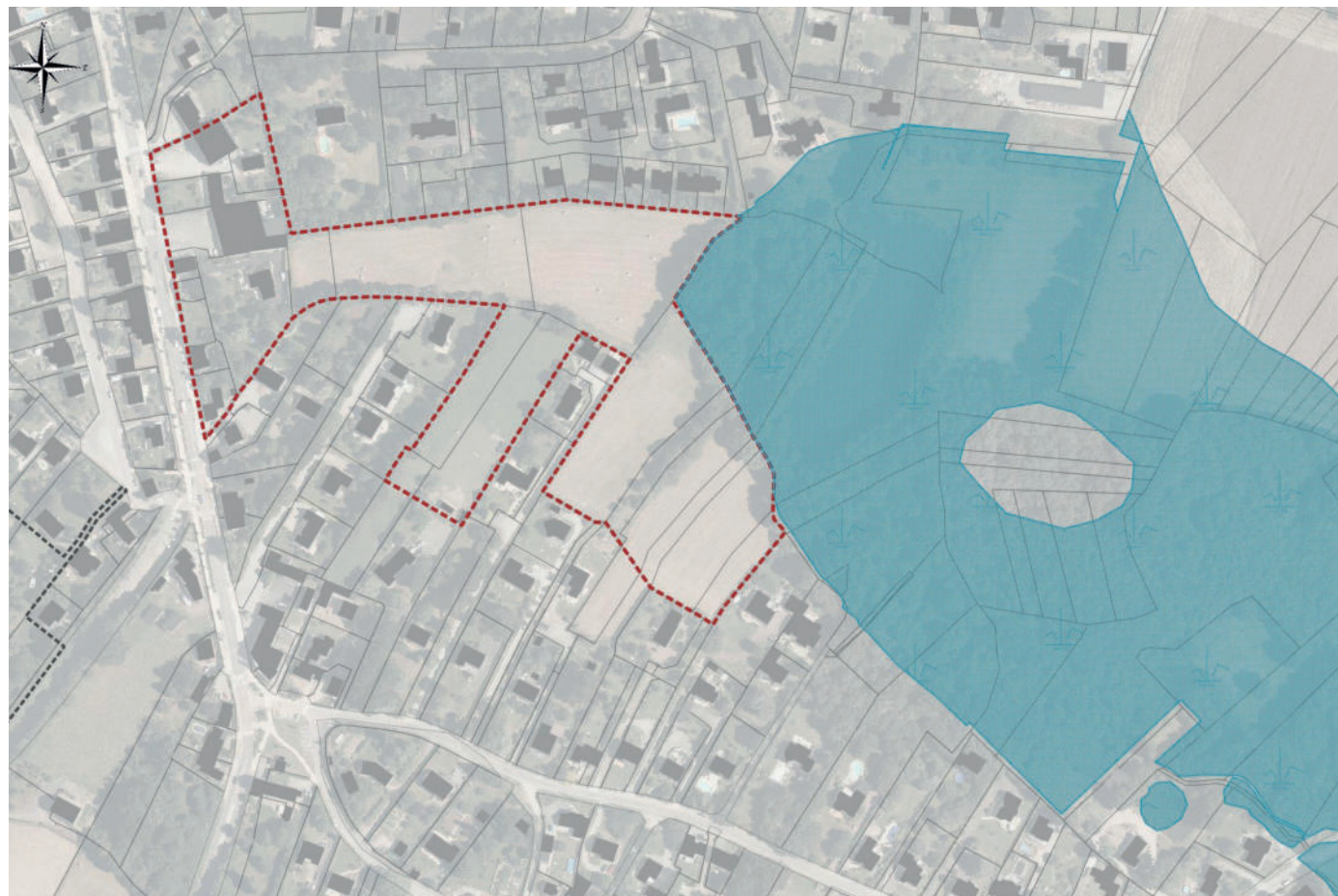
PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 63 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 16 logements minimum

Part minimale de logements en accession sociale : 15% soit 9 logements minimum



Le projet pourra être réalisé en trois tranches distinctes, la seconde et la troisième ne pouvant être initiées qu'après modification du PLUi. Au sein de la deuxième et la troisième tranches, un pourcentage maximal de reliquat de 20% de la surface des tranches pourra être autorisé.

1/ L'aménagement du site est structuré par la création d'une boucle de voirie composée :

- sur la partie Nord-Ouest d'un accès à double sens sur la rue de Rennes
- sur la partie Sud-Ouest d'un passage en sens unique entrant, depuis la rue de Rennes, vers l'impasse du Moulin Blanc
- sur la partie Est, de deux accès à double sens sur la rue de Malandré.

Les carrefours entre l'impasse du Moulin Blanc et la RD 537, et entre la rue de la Malendrie et la RD 537 devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

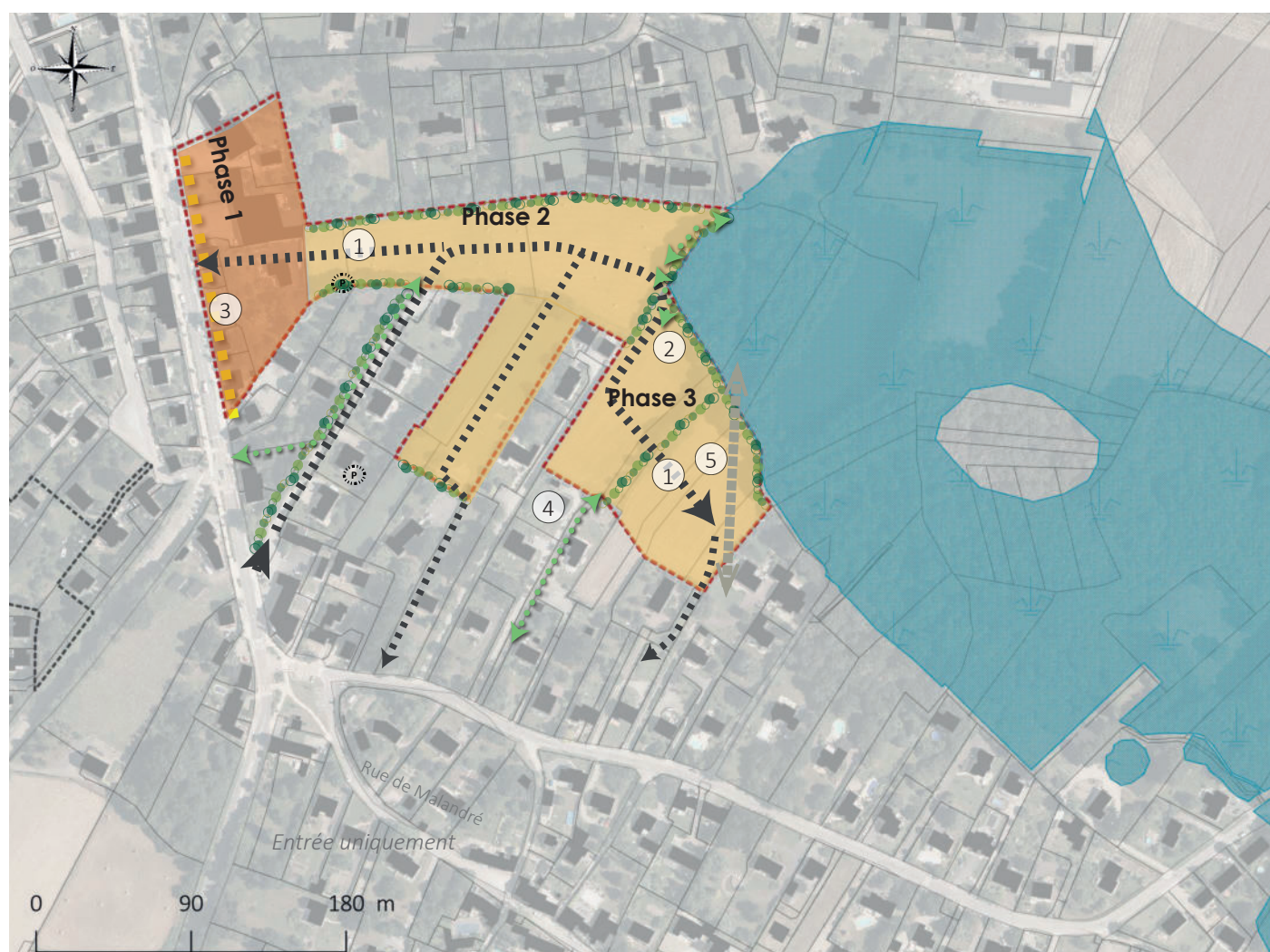
3/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de petits collectifs le long de la rue de Rennes et de logements intermédiaires et individuels sur les autres secteurs.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Le réseau de voirie sera doublé d'un cheminement piéton en site propre.

5/ Le site est traversé par une pipeline de gaz, qui impose un retrait des constructions vis-à-vis de celle-ci.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière.



TREILLIÈRES - PLACE DU CHAMP DE FOIRE

DENSIFICATION

A.38

*Surface du site d'OAP : 1 hectare**Zonage au PLUi : UA***PROGRAMMATION***Nombre de logements : 14 logements minimum uniquement sur la partie destinée au logement, hors espace public**Part minimale de locatif social : 4 logements minimum**Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.*

> Le calvaire existant entre la rue de la Mairie et l'avenue de la Gare sera mis en valeur dans le cadre de l'aménagement.

> Un square intégrant une aire de jeux et des espaces verts à l'échelle du centre ville sera créé en lien avec les jardins privés à l'Ouest.

> Un principe de zone 30 sur le cœur de ville sera mis en place. La circulation sur la partie Sud de l'avenue de la Gare sera supprimée, mais le passage du bus sera maintenu. Le giratoire au sud sera supprimé.

> La place sera ouverte vers la rue de la Mairie grâce au renouvellement urbain du «triangle» (pointe avenue de la Gare / rue de la Mairie).

> A terme, le réaménagement du passage de la Chesnaie à l'Est sera intégré afin de créer une unité avec la place du champ de Foire. Des commerces en RDC sans création de logements, supports de l'animation de la place (restaurant / café) seront favorisés. Un sens unique sera maintenu à court et moyen terme, puis un passage à double sens sera mis en place.

> Une halle de Marché sera localisée au cœur de la place.

> Des liaisons douces le long de la rue de la Mairie seront valorisées par un accompagnement végétal.

> Le renouvellement à terme de la parcelle du restaurant la Casa en bâtiment de logements sera possible, avec un linéaire commercial en RDC.

> Les stationnements sur la partie Nord de la place seront réorganisés et révégétalisés afin de maintenir les 100 places de stationnement, dont une partie en parking couvert sous la halle de Marché. Une poche de stationnement sera positionnée à proximité du pôle médical et prévoira deux places de stationnement privées pour les logements au dessus. Les places de stationnement seront maintenu sur le passage de la Chesnaie.

> Les arbres existants seront préservés au maximum.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière.

Le site est impacté par la servitude de canalisation de gaz.



Surface du site d'OAP : 1.64 ha

Zonage au PLUj : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 140 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 230 logements

Part minimale de locatif social : 25% soit 57 logements minimum

Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.

Le site s'inscrit le long de la rue de la Mairie, au sud de celle-ci et en bordure de la place du Champ de Foire. Il est fermé à l'Ouest par la rue Etienne Sébert. Le tissu urbain aux alentours est caractérisé par de l'habitat individuel dispersé au Sud et des opérations d'habitat collectif dense à l'Est.



> Un front bâti de type logements collectifs en R+2+C ou R+2+A en lien avec la rue de la Mairie sera respecté et la création de maisons accolées en second rideau sera permise.

> L'intensification commerciale sera favorisée par l'implantation en rez-de-chaussée de linéaires commerciaux. Sur les parcelles cadastrées section AP n°87 et 88, l'implantation d'activité tertiaire (pôle médical) sera privilégiée.

> Un recul des constructions sera imposé pour permettre à terme d'avoir du stationnement longitudinal sur la rue de la Mairie.

> Un alignement des constructions devra être respecté. L'alignement du RDC et le recul des logements dans les niveaux supérieurs pourra être proposé afin de reprendre le principe de volumétrie initié sur la rue (cf Villa Athéna récemment construite).

> Une liaison douce sera implantée en fond de parcelle afin de créer un lien entre la rue Etienne Sébert et l'avenue du Général de Gaulle. Les arbres existants seront maintenus et complétés le long de celle-ci.

> Le stationnement résidentiel sera géré sur l'espace privé. Pour les logements collectifs, le stationnement sera privilégié en aérien à l'arrière de la parcelle ou sur RDC partiel (garage couvert/boxé intégré dans la volumétrie du bâtiment mais accessible par une voie de desserte extérieure commune aux stationnements aériens). Pour les logements individuels, le stationnement se fera sur la parcelle privée ou sur des parkings mutualisés dans le cas de maisons groupées.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière.



MAIRIE / RIVIÈRE / CHEMIN DE LA BELLE ÉTOILE
DENSIFICATIONSurface du secteur d'OAP : 1.8 haZonage au PLUi : UAa**Programmation :***Densité minimale : 35 logements par hectare (+ 10% maximum)**Nombre de logements : 63 logements minimum**Part minimal de locatif social : 25% soit 16 logements minimum*

Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.

Le site se développe de part et d'autre de la rue de la Mairie, le long du chemin de la Belle-Étoile et de la rue de la Rivière à l'Est. Il se caractérise par une trame bocagère dense et remarquable.



1/ Le patrimoine végétal du secteur sera maintenu afin de conserver une ambiance d'entrée verte. Des reculs minimum par rapport aux arbres existants seront imposés. Les constructions devront observer un recul minimal par rapport à la longueur du houpplier sans pouvoir être inférieur à 5m.

2/ Pour les phases A et B, un front bâti de petits logements collectifs ou intermédiaires sera développé le long de la rue de la Mairie (R+1+Comble ou R+1+Attique). En second rideau et en lien avec les secteurs pavillonnaires environnants, des maisons individuelles denses seront proposées mais de type maisons accolées pour marquer une progression avec la densification de l'axe de la Mairie.

Phase C, un front bâti composé de maisons individuelles denses de type accolés sera développé le long de la rue de la Mairie (R+1+Combles/Attique). En second rideau de cette phase, une typologie de construction similaire moins dense sera développée.

3/ Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la rue de la Rivière et le chemin de la Belle-Étoile afin de sécuriser les déplacements des collégiens sur ces axes. L'aménagement s'appuiera sur des voies secondaires existantes ou à créer pour desservir le quartier. Les accès aux parkings privés seront à réaliser sur ces voies secondaires.

4/ Le réseau de liaisons douces sera complété et développé à l'intérieur du quartier en accroche sur les liaisons douces structurantes et dans l'accompagnement des haies existantes.

5/ Un alignement des constructions sur rue sera imposé pour s'inscrire dans la continuité des constructions réalisées plus à l'ouest sur la rue de la Mairie.

6/ Le stationnement résidentiel sera géré sur l'espace privé. Pour les logements intermédiaires, le stationnement aérien à l'arrière de la parcelle ou sur RDC partiel sera privilégié (garage couvert/boxé intégré dans la volumétrie du bâtiment mais accessible par une voie de desserte extérieure commune aux stationnements aériens). Pour les logements individuels de type maisons groupées le stationnement se fera sur des parkings mutualisés à l'arrière des parcelles.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière, à l'arrière des parcelles.



TREILLIERES - SÉBERT DENSIFICATION

Surface du secteur d'OAP : 1,52 ha

Zonage au PLUi : UB

Programmation : Site non soumis à opération d'ensemble

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 30 logements minimum

Part minimal de locatif social : 25% soit 7 logements minimum

Le site se situe entre la place du Champ de Foire et la place de l'Eglise, au Sud de la rue de la Mairie. Il est fermé à l'Est par la rue Etienne Sébert. Il se développe en longueur à l'Ouest vers des parcelles non-construites traitées en prairie. Il est marqué par une trame verte bocagère, avec des arbres remarquables.



> Le long de la rue Etienne Sébert un itinéraire doux (piéton / cycle) sera créé pour relier les équipements scolaires plus au sud. Un réseau de liaisons douces internes sera créé et développera des connexions plus larges vers l'Eglise, les espaces naturels à l'Ouest et à la rue Joachim du Bellay via l'espace vert.

> Un parking public en lien avec la place du Champ de Foire sera implanté au carrefour entre la rue de la Mairie et la rue E. Sebert.

> Pour la partie Est, l'accès se fera par la rue Etienne Sébert et pour la partie Ouest, l'accès se fera sur la rue Pierre de Ronsard au Sud. Les accès aux parkings privés seront favorisés depuis ces nouvelles voies. Des palettes de retournement seront aménagées pour ces impasses, afin de permettre de faire un demi-tour en toute sécurité.

> Les haies existantes seront maintenues. L'espace vert existant au Sud sera conservé et évoluera en jardin public.

> Les constructions s'inscriront dans la composition paysagère existante pour une mise en valeur de celle-ci. Les constructions devront observer un recul minimal par rapport à la longueur du houppier des arbres sans pouvoir être inférieur à 5m.

> Des fronts bâtis de type intermédiaire (R+1+C/A) seront mis en place sur la rue Etienne Sébert.

> Un vocabulaire de maisons individuelles sera privilégié en second rideau en lien avec les secteurs pavillonnaires environnants.

> Le stationnement résidentiel sera géré sur l'espace privé.

Pour les logements intermédiaires, le stationnement sera privilégié en aérien à l'arrière de la parcelle ou sur RDC partiel (garage couvert/boxé intégré dans la volumétrie du bâtiment mais accessible par une voie de desserte extérieure commune aux stationnements aériens). Pour les logements individuels de type maisons groupées le stationnement se fera sur des parkings mutualisés.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière.



Surface du secteur d'OAP : 0,46 ha
Zonage au PLUi : Ub

Programmation :

Densité minimale : 28 logements par hectare
Nombre de logements : 13 logements minimum
Part minimal de locatif social : 25% soit 3 logements minimum

Le site se situe en entrée Nord de la commune de Treillières le long de la rue de Rennes. Il est bordé au Nord par des terrains boisés et agricoles. Il est bordé au Sud par une zone d'activité. Un supermarché est implanté à l'Est du site. La lisière Ouest est caractérisée par un habitat pavillonnaire peu dense.



> Une liaison douce structurante Nord-Sud sera à développer et permettra de relier le nouveau quartier à la Mairie et aux secteur des équipements de l'avenue Général de Gaulle. Elle sera traitée comme un mail paysager arboré marquant la transition entre les différentes typologies d'habitat.

> L'accès se fera sur la rue de Rennes.

> Une végétalisation des abords de la rue de Rennes sera proposée, notamment par la création d'un alignement d'arbres. Les constructions devront observer un recul minimal par rapport à la longueur du houppier des arbres sans pouvoir être inférieur à 5m.

> Des logements intermédiaires et ou collectifs (R+1+Comble ou Attique) au Nord affirmant un front bâti sur la rue de Rennes seront créés. Ils s'organiseront sous forme d'îlots ouverts.

> Une orientation Nord-Sud sera privilégiée.

> Le stationnement résidentiel sera géré sur l'espace privé. Un stationnement enterré pour les logements collectifs sera favorisé tout en proposant une poche de stationnement aérien en cœur d'îlot.



Surface du secteur d'OAP : 1.8 ha
Zonage au PLUi : Ug

Programmation :

Densité minimale : 50 logements par hectare

la répartition de la surface de plancher devra tendre vers la répartition

suivante : 50% affectée aux logements, 45% affectée au tertiaire et 5%

affectée aux équipements publics

Part minimal de locatif social : 25%

Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.



> Une place ayant fonction d'entrée de ville et gérant l'interface entre tous les moyens de transports sera proposée le long de la voie verte et de la desserte bus.

> Un quai pour les transports routiers bus et car sera intégré à l'aménagement en lien direct avec la rue de Rennes.

> Des abris dédiés au stationnement des vélos seront implantés sur la place.

> Le réseau viaire et les liaisons douces existantes serviront d'appui pour structurer le secteur. Les liaisons douces structurantes seront ainsi confortées et développées :

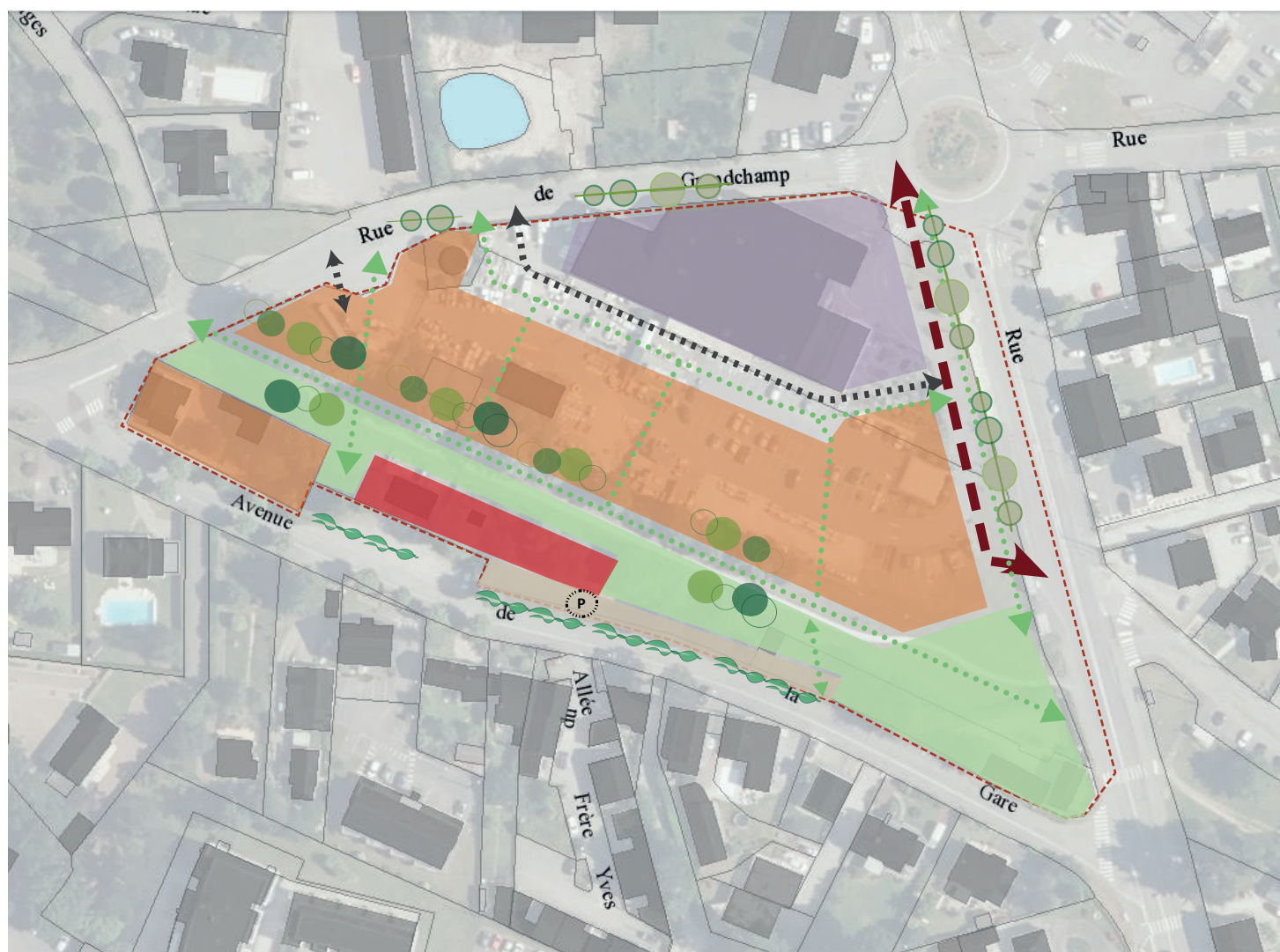
- la voie verte Est-Ouest existante sur l'ancienne voie de chemin de fer

- le mail Nord-Sud reliant à la Mairie et aux secteurs des équipements de l'avenue Général de Gaulle

> Les franges boisées existantes seront maintenues et l'ensemble des aménagements dédiés aux stationnements et à la desserte seront végétalisés.

> Un équipement pourra éventuellement être implanté au sud de la voie verte.

> Le sens de circulation des véhicules/cars sera étudié en lien avec le Conseil Départemental en phase pré-opérationnelle.



A58

TREILLIERES - RUE DE RENNES NORD DENSIFICATION

Surface du secteur d'OAP : 0.35 ha

Zonage au PLUi : Ub

Programmation :

Densité minimale : 25 logements par hectare

Part minimal de locatif social : 25%

> Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.



Le renouvellement de l'ilot participera à la reconstitution d'un front bâti.

Les surfaces commerciales seront plafonnées à 700 m² de surface de plancher.



Surface du secteur d'OAP : 1.9 ha

Zonage au PLUi : UB

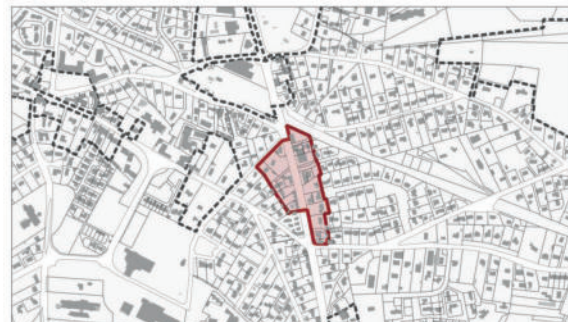
Programmation :

Densité minimale : 65 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 124 logements minimum

Part minimal de locatif social : 25% soit 31 logements minimum

> Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.



Le site se développe de part et d'autre de la rue de Rennes, à l'Est du centre ville de Treillières. Il est cerné au sud par l'intersection avec la rue de la Mairie et au Nord avec la traversée de la voie verte.

Il s'insère dans un tissu pavillonnaire peu structurant et dispersé.

> Les haies structurantes sur le domaine privé seront à conserver et à poursuivre afin de requalifier les abords de la rue de Rennes.

> Le réseau viaire et les liaisons douces existantes seront à conserver.

> Un recul pour l'implantation des futures constructions sera à observer avec un alignement des constructions. Les fronts bâtis sur rue devront permettre des perméabilités vertes vers le cœur d'îlot.

> Des fronts bâtis de type intermédiaire (R+1+C) seront à mettre en place sur la rue de Rennes.

> Un vocabulaire de maisons individuelles en second rideau à l'Ouest en lien avec les secteurs pavillonnaires environnants mais de type maisons accolées pour marquer une progression avec la densification de l'axe de la rue de Rennes sera à proposer.

La gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière.



A.45

TREILLIÈRES - ZAC DE VIRELOUP
EXTENSIONProgrammation :Zonage au PLUi : 1UAz1

Il s'agit des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.

- **Surface** : 8,6 ha
- **Objectif de densité** : 25 logements par hectare (densité hors ZH)
(+ 10% maximum)



Les voiries principales s'appuieront sur les rues existantes : rue de Notre-Dame des Landes et rue de l'Essart.

Des liaisons douces en site propres devront permettre de connecter l'opération aux chemins et tissu bâti existant.

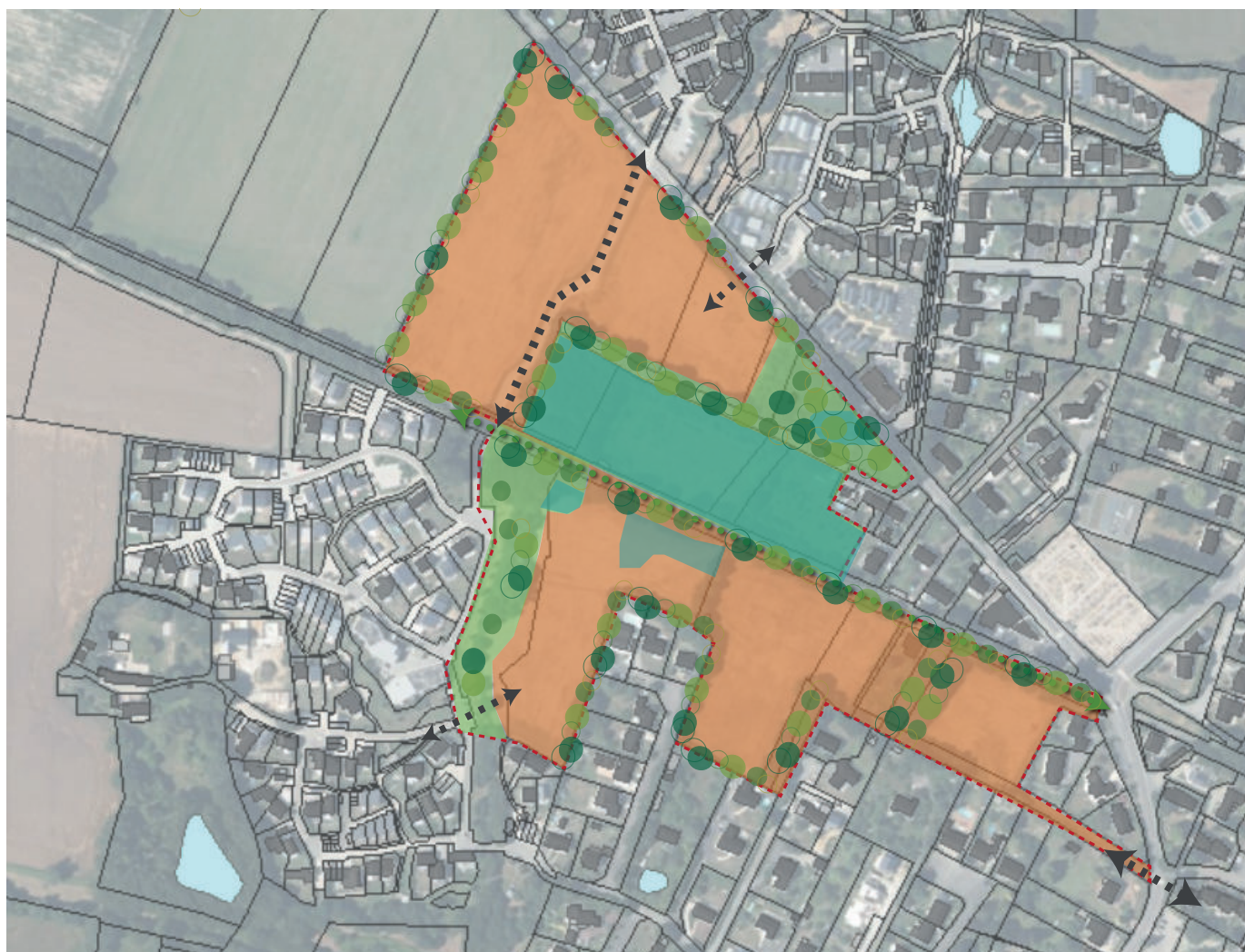
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

Le projet devra intégrer les éléments validés par l'autorisation environnementale réalisée à l'échelle de la ZAC. Les mesures de réduction des impacts sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires détaillées dans l'autorisation environnementale feront l'objet d'un suivi naturaliste en phase travaux ainsi que pendant la période définie par l'autorité environnementale.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant (maillage bocager) et développer les continuités végétales.

L'opération sera composée principalement de maisons individuelles et mitoyennes et de logements intermédiaires.

Les bâtiments seront implantés selon les orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).



A46

TREILLIÈRES - LA MÉNARDAIS - RUE DES BALEINES EXTENSION ET DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Ce site de projet est situé au nord-ouest du village de la Ménardais à Treillières.

Il est constitué d'une partie en extension de l'enveloppe urbaine et d'une partie en densification.

Surface du site d'OAP : 3,02 hectares

ÉCHÉANCE : 0-8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 13 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 39 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 10 logements minimum



Point de vue l'ouest du site, rue de la Chedorgère



Point de vue l'est du site, rue de Nantes

L'objectif de l'aménagement de ce site est le maintien du cadre de vie de la Ménardais.
Le projet pourra être réalisé en deux tranches distinctes.

1/ Plusieurs accès permettront la desserte interne du site. Un seul accès sur la rue de Nantes sera mis en œuvre. L'accès le plus proche de la rue de Nantes qui sera réalisé depuis la rue des Marais sera en sens unique entrant. Enfin, deux autres accès seront prévus, un sur la rue de la Cherdogère et un deuxième sur la rue des Marais.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant (maillage bocager) et développer les continuités végétales.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé principalement de maisons individuelles et mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Les accès seront doublés par des cheminements piétons en site propre, qui se prolongeront au cœur de l'opération.



A47

TREILLIÈRES - RUE DES BALEINES
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,63 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements minimum : 9 logements

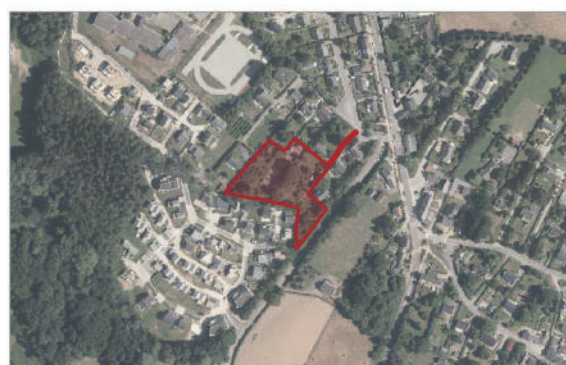
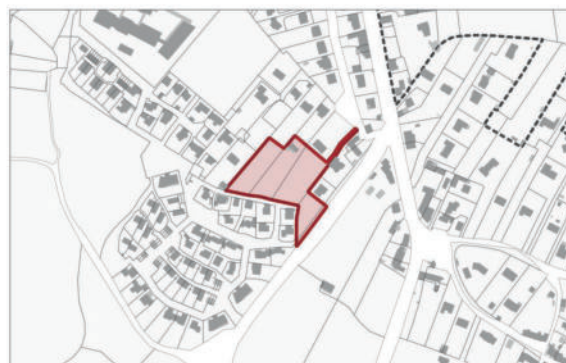
Part minimale de locatif social : 25% soit 3 logements minimum et 15% de l'opération dédiée à de l'accession sociale

1/ L'aménagement reposera sur une unique entrée / sortie au niveau du lotissement situé au sud.

2/ L'opération préservera l'espace boisé situé à l'est.

3/ Une liaison douce en site propre permettra de connecter l'opération à l'existant.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de logements individuels. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 1,55 hectare

Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 12 logements y compris les logements existants à la date d'approbation du PLUi (+ 10% maximum)

1/ La voirie principale sera traversante, et s'appuiera sur l'impasse des Chevreuils, qui fera l'objet d'une requalification. L'accès principal depuis la rue de la Gergaudière sera à double sens (A). Le reste sera à sens unique (entrée au Sud B) afin de préserver le cours d'eau et les arbres.

Le nouvel accès sur la route de la Gergaudière fera l'objet d'un aménagement sécurisé afin de garantir des conditions de visibilité et de ralentissement pour l'ensemble des usagers.

Une voirie secondaire en double sens desservira le Nord de l'îlot (D). Il conviendra de prévoir la réalisation d'une palette de retournement en fin d'impasse. Un accès devra être maintenu pour la parcelle YB 287 depuis l'impasse des Chevreuils

2/ L'opération préservera le cours d'eau et ses abords situés au sud ainsi que l'espace boisé situé à l'ouest. L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A49

TREILLIÈRES - RUE DE NANTES - OUEST
DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 1,04 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 13 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 13 logements minimum

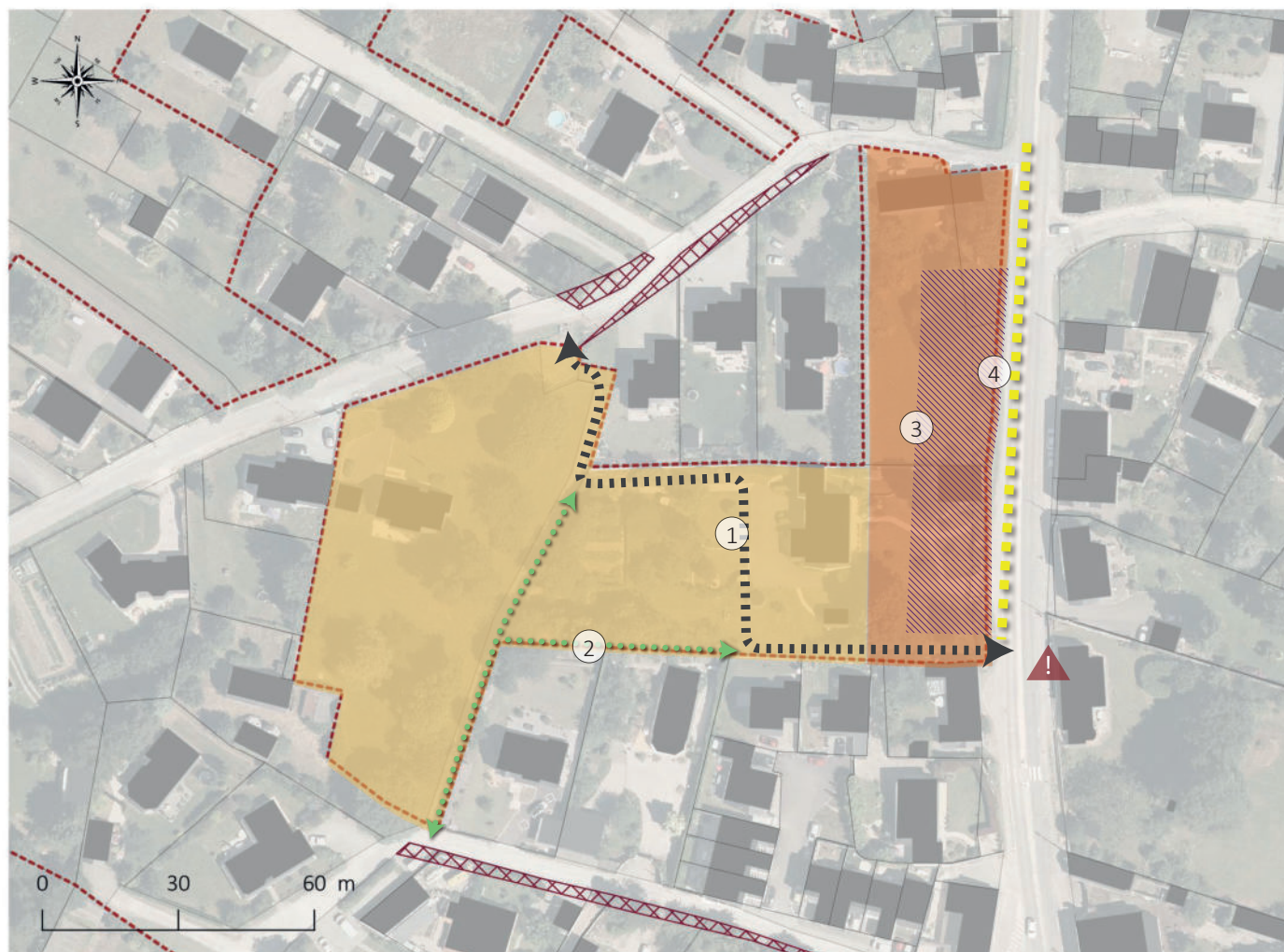
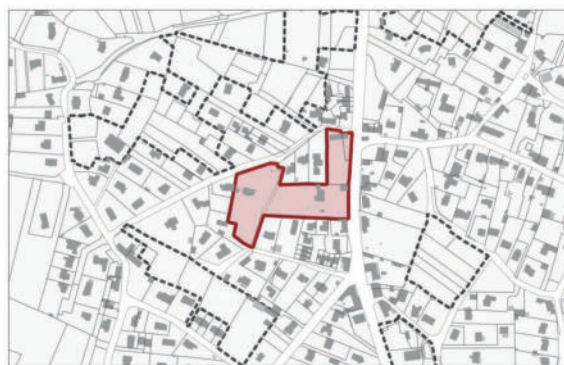
Part minimale de locatif social : 25% soit 3 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Marais au nord et la rue de Nantes à l'est, sous réserve d'un aménagement sécurisé.

2/ Des liaisons douces en site propre traverseront le site.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu mixte composé de petits collectifs, logements intermédiaires et/ou maisons mitoyennes le long de la rue de Nantes. Le reste du site sera composé d'un tissu moins dense, composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

4/ Une implantation à l'alignement le long de la rue de Nantes sera privilégiée tout en tenant compte de la topographie. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 1,41 hectare

Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Densité minimale : 13 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 18 logements minimum

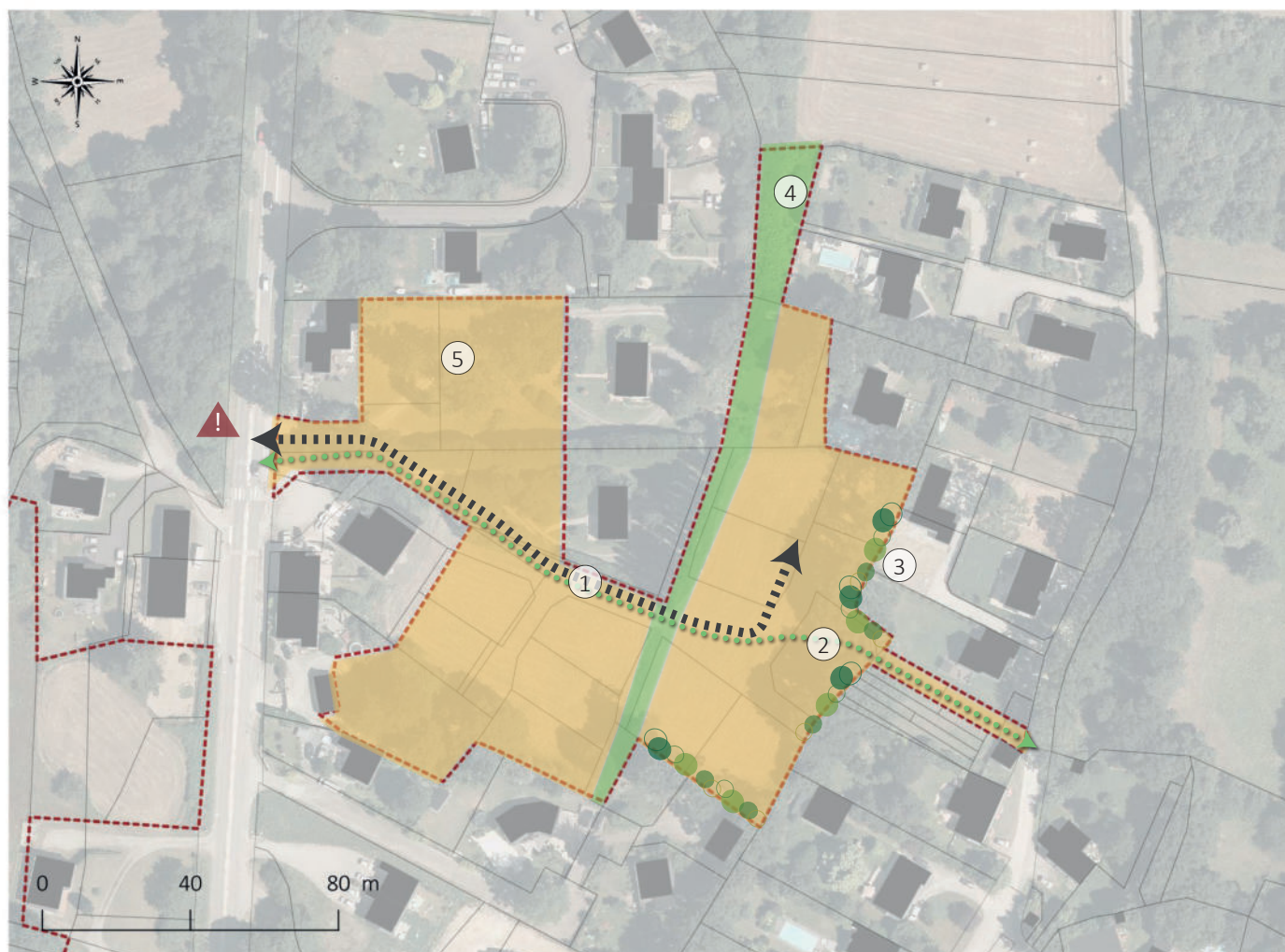
1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de Nantes à l'ouest, sous réserve d'un aménagement sécurisé.

2/ Des liaisons douces en site propre traverseront l'ensemble du site, sous la forme d'une réelle balade piétonne.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ L'opération prévoira une coulée verte au centre du site, permettant de valoriser le cours d'eau.

5/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A51

TREILLIÈRES - RUE DES LANDES
DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,80 hectare

Zonage du PLUj : UBa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 13 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 10 logements minimum

1/ Le projet s'appuiera sur un accès rue des Landes au sud et deux accès sur la rue des Pierres au nord. Compte tenu de la topographie, ces accès ne seront pas communicants. Les accès sur la rue de Pierres devront être situés de façon à maintenir les arbres intéressants, notamment les chênes existants.

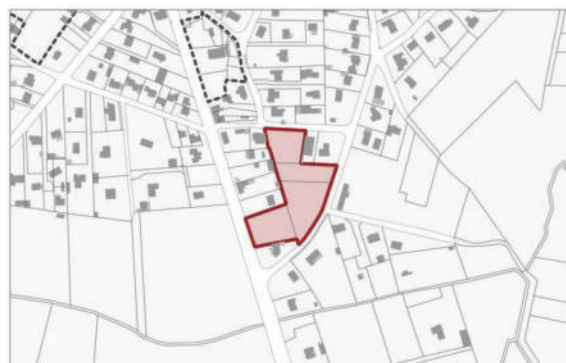
2/ Une liaison douce en site propre traversera le site selon un axe Est-Ouest.

3/ L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales avec un traitement qualitatif de la limite avec la rue de Nantes et la rue des Pierres.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé uniquement de maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

5/ Les arbres, notamment les chênes situés en périphérie de la parcelle situées au Nord, devront être conservés en étant intégrés dans l'opération d'aménagement. Le patrimoine végétal à l'est devra être maintenu.

Les systèmes constructifs et notamment les fondations des futures constructions devront être vérifiées sur la partie Est. L'historique d'usage du site a démontré des affectations pouvant nécessiter des fondations spécifiques.



Surface du site d'OAP : 0,97 hectare

Zonage du PLUi : UH

PROGRAMMATION

Densité minimale : 13 logements par hectare (+ 10% maximum)

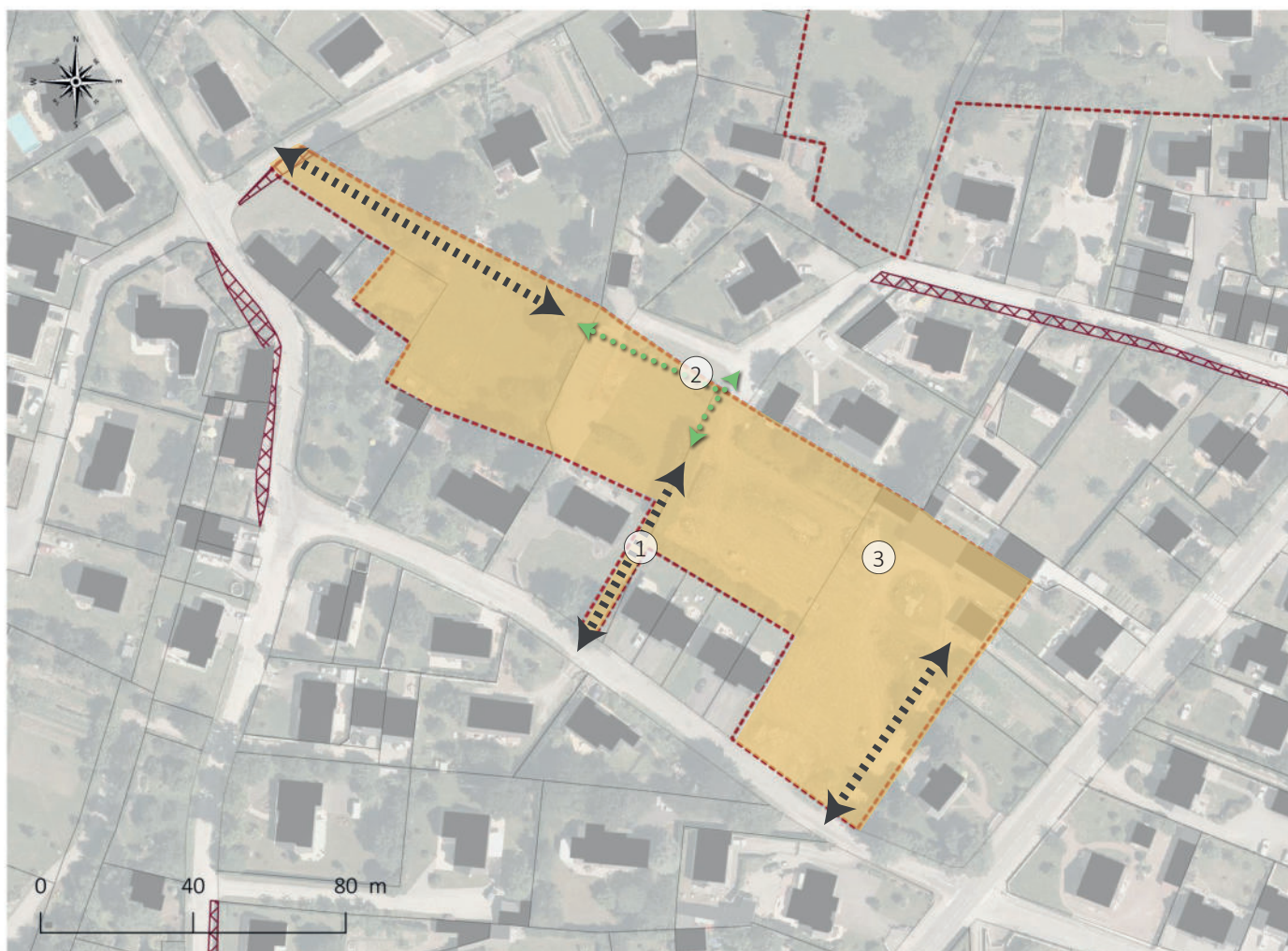
Nombre de logements : 13 logements minimum

Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble.

1/ La desserte du site sera effectuée grâce à trois voiries en impasse. Un accès sera réalisé sur la rue des Marais à l'ouest, et deux accès seront réalisés sur la rue de la Pièce Noire au sud.

2/ Un cheminement doux en site propre sera créé à partir de la rue du Pertu.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



A53

TREILLIÈRES - RUE DES PIERRES DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,46 hectare

Zonage du PLUi : Uba

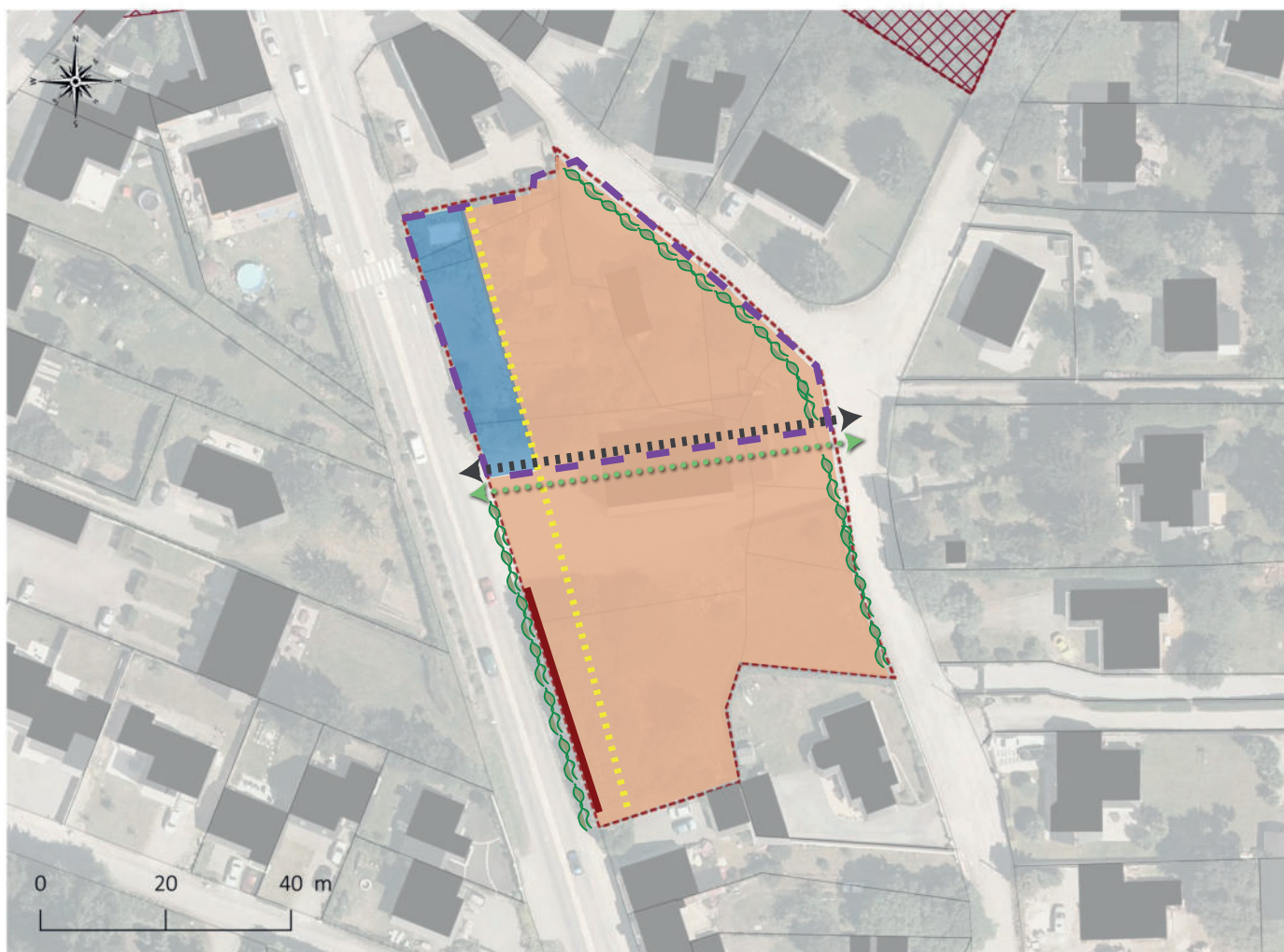
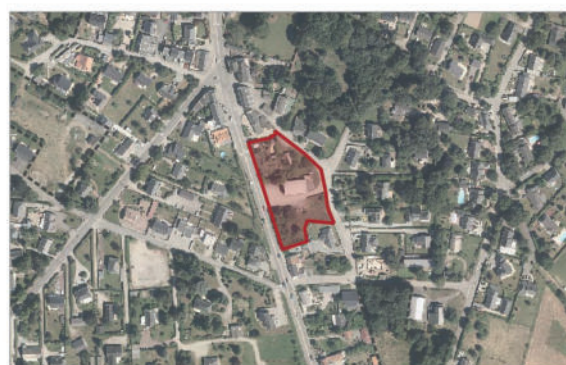
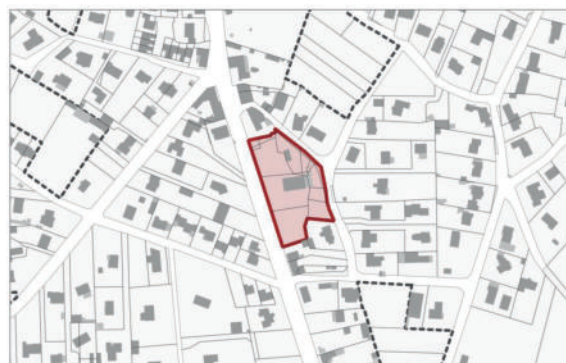
PROGRAMMATION

Densité minimale : 47 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 20 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 5 logements minimum

> Ce site n'est pas soumis à opération d'ensemble.



1/ L'opération sera mixte avec :

- au Nord, la réalisation en rez-de-chaussée, d'un ou plusieurs commerces et/ou d'un espace de convivialité à destination des habitants de la Ménardais et/ou de bureaux et la réalisation éventuelle de logements locatifs sociaux.
- au Sud, la réalisation de logements collectifs, intermédiaires ou individuels en R+1+c.

Les emprises foncières précises affectées à ces deux programmes seront précisées en phase pré-opérationnelle.

2/ Un périmètre marchand est défini à l'intérieur duquel le commerce y est autorisé. En dehors de ce périmètre, aucun commerce ne sera autorisé.

3/ Les constructions s'implanteront en retrait par rapport à la rue de Nantes afin de s'aligner sur les constructions existantes au Nord et au Sud de l'opération. Une attention particulière sera apportée sur la visibilité de l'espace ouvert au public en RDC depuis la rue de Nantes.

Par ailleurs,

- sur la partie nord ce retrait participera à la création d'un réel espace public (ex : traitement de sol par le biais de matériaux différenciés, mobilier urbain, espaces végétalisés...),
- sur la partie Sud, la limite entre domaine privé et domaine public devra être traitée de manière qualitative.

4/ Afin d'être en cohérence avec le tissu urbain déjà existant, les constructions seront en R+1+C maximum.

Le projet devra permettre le maintien de l'ensoleillement des habitations environnantes.

5/ Dans le cas de jardins privatifs/terrasses privatives en rez-de-chaussée, les clôtures devront être traitées de manière qualitative afin de participer à l'ambiance de l'espace public.

6/ Le traitement de la limite entre espace public et espaces de stationnement devra être géré de manière qualitative, notamment en intégrant de la végétation (arbres, haies...).

Les stationnements ne seront pas obligatoirement réalisés en ouvrage ou dans un volume-bâti.

7/ Au moins un cheminement doux reliera la rue de Nantes et la rue des Pierres.

8/ Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, l'imperméabilisation du site devra être limitée le plus possible, notamment par la création d'espaces verts communs à destination des logements

Dans le même objectif, les places de stationnement devront le plus possible être perméables.

A54

TREILLIÈRES - RUE DE SAUTRON
DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,45 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

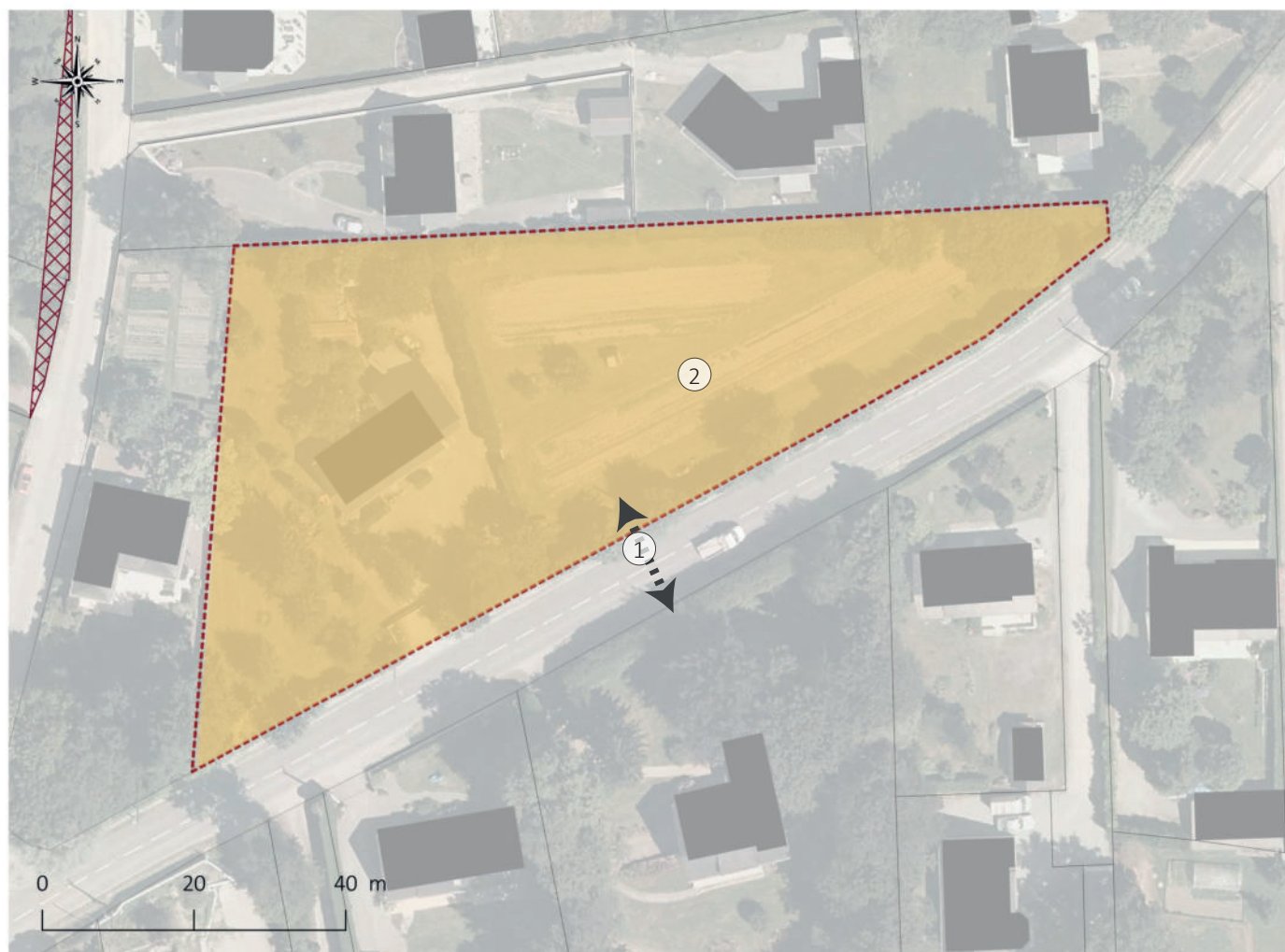
Densité minimale : 10 logements par hectare (+ 10% maximum)

Nombre de logements : 5 logements



1/ La desserte du site sera effectuée par un seul accès sur la rue de Sautron, au plus près de l'accès existant.

2/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0.51 ha

Zonage du PLUi : UI

Objet : Création d'un espace vert

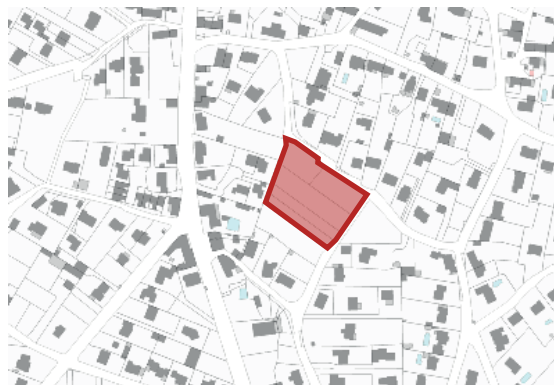
1/ Biodiversité et paysages

- Maintenir et remettre en valeur le boisement

2/ Déplacements

- Créer un espace de convivialité et un chemin sur la partie Sud.

3/ Garantir un écoulement des eaux pluviales.



A.56

TREILLIÈRES - ROUTE DE VIGNEUX

Surface du site d'OAP : 1.42 ha

Zonage du PLUi : UB

Objet : OAP principe de desserte de la zone

> Site non soumis à opération d'ensemble

> Création d'une nouvelle voie privée, à réaliser par les riverains, en continuité d'un chemin existant évitant ainsi la multiplication des sorties sur la route départementale qui se trouve en courbe sur ce tronçon, avec une mauvaise visibilité. Cette nouvelle desserte permettra un accès sécurisé aux éventuelles nouvelles habitations.

> Les accès seront mutualisés et la création de nouvel accès sur la route de Vigneux sera interdit.

> Habitat en densité moyenne, architecture de type maison de ville, maison individuelle.



B - LES PÔLES INTERMÉDIAIRES

**HÉRIC
SAINT-MARS DU DÉSERT
SUCÉ-SUR-ERDRE
VIGNEUX DE BRETAGNE**

AU SEIN DES PÔLES INTERMÉDIAIRES

HÉRIC

B01**HÉRIC - RUE DES POMMIERS
EXTENSION**

Ce site de projet est situé au nord du bourg de la commune d'Héric.

Le site est entouré d'habitat individuel et mitoyen ainsi que de parcelles agricoles ou boisées.

Surface du site d'OAP : 0,75 hectare

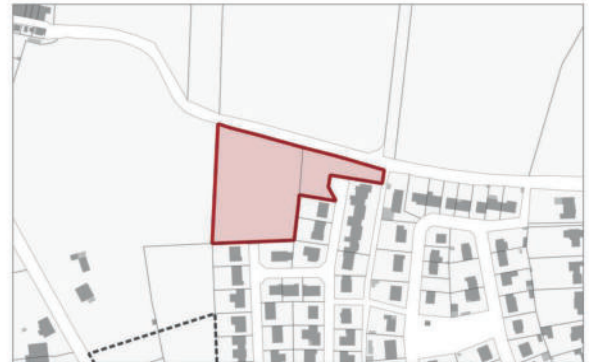
ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 15 logements minimum

Part minimale de locatif social : 35% soit 5 logements minimum



1/ La voirie principale sera traversante, avec un accès sur la rue des Pommiers et un accès sur la rue du Verger. Aucun accès automobile ne sera autorisé sur la rue du Loup Pendu au nord.

Une liaison piétonne et cycle sera exigée entre la voie de desserte du quartier et la rue du Loup Pendu (liaison vers le Pôle d'échange multimodal (PEM) et les promenades du territoire. Une liaison piétonne et cycle devra également être prévue au Sud, vers l'OAP B06.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec les espaces agricoles au nord est exigée.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et/ou mitoyen.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



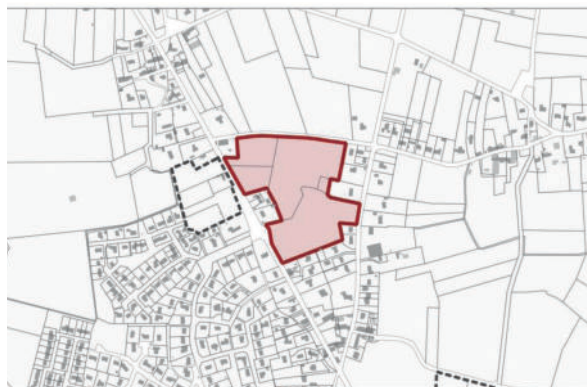
B02

HÉRIC - RUE DE LA FORÊT - EST
EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'extrémité nord du bourg de la commune d'Héric, entre le bourg et le hameau de l'Aubrais.

Le site est caractérisé par des parcelles agricoles, bénéficiant d'un maillage bocager important.

Les zones humides étant présentes sur une grande majorité de la superficie du site, l'opération devra prévoir un aménagement adéquate, minimisant l'impact sur l'environnement.



Surface du site d'OAP : 4,99 hectares

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans (phase 1)
moyen terme : 4 - 8 ans (phase 2)

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 100 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 20 logements minimum



Point de vue à l'est du site, rue de l'Isac

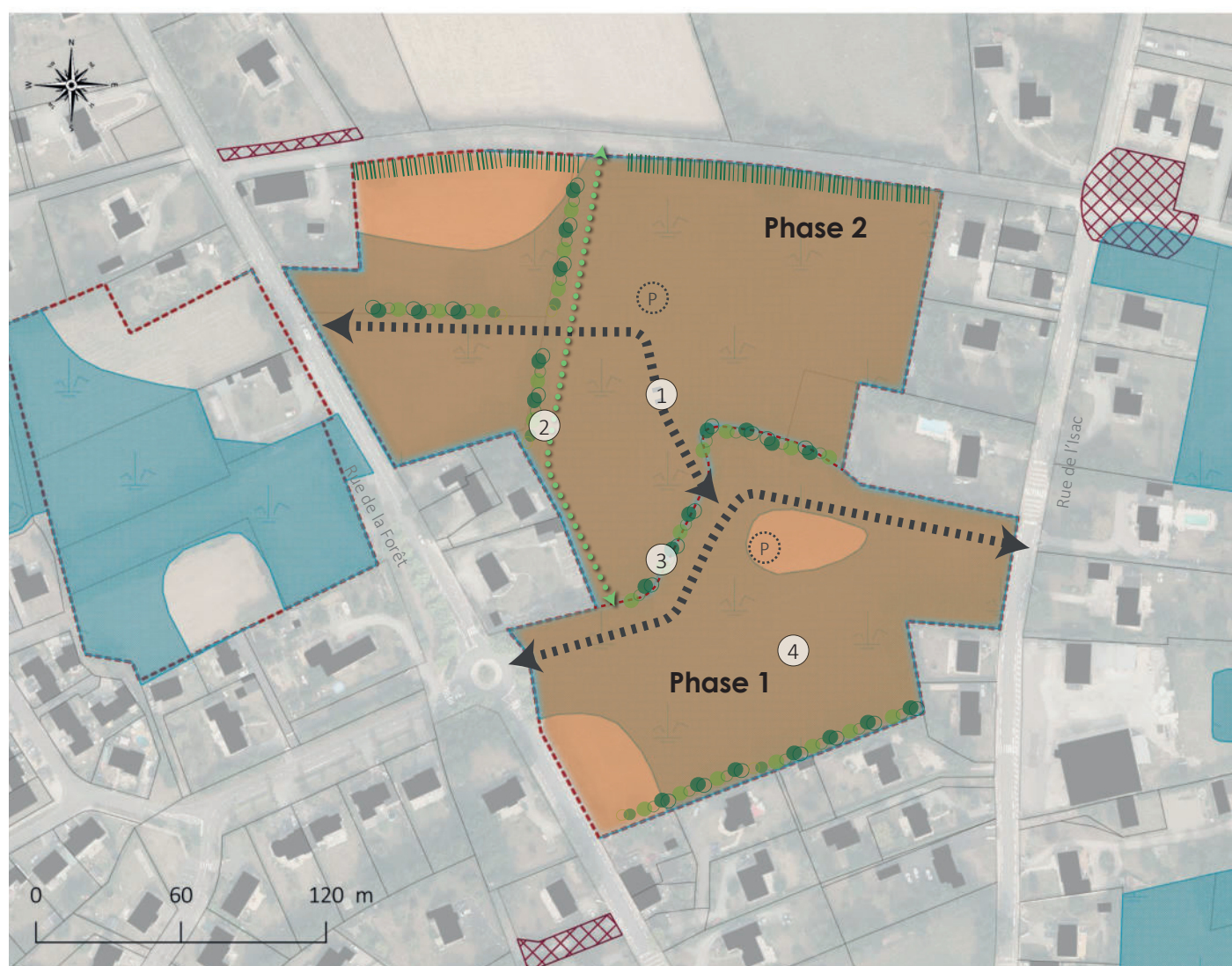
1/ Les voiries principales seront traversantes afin de permettre une desserte évitant les retournements. Le site bénéficiera de deux accès sur la rue de la Forêt et un accès sur la rue de l'Isac.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Plusieurs liaisons douces mailleront l'opération afin de la relier aux cheminements doux existants.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

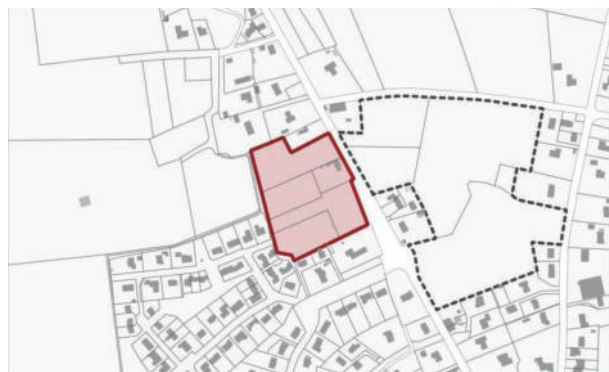


B03**HÉRIC - RUE DE LA FORÊT - OUEST
EXTENSION**

Ce site de projet est situé à l'extrémité nord du bourg de la commune d'Héric, entre le bourg et le hameau de l'Aubrais.

Le site est caractérisé par des parcelles agricoles, bénéficiant d'un maillage bocager important.

Les zones humides étant présentes sur une grande majorité de la superficie du site, l'opération devra prévoir un aménagement adéquate, minimisant l'impact sur l'environnement.



Surface du site d'OAP : 1,69 hectare

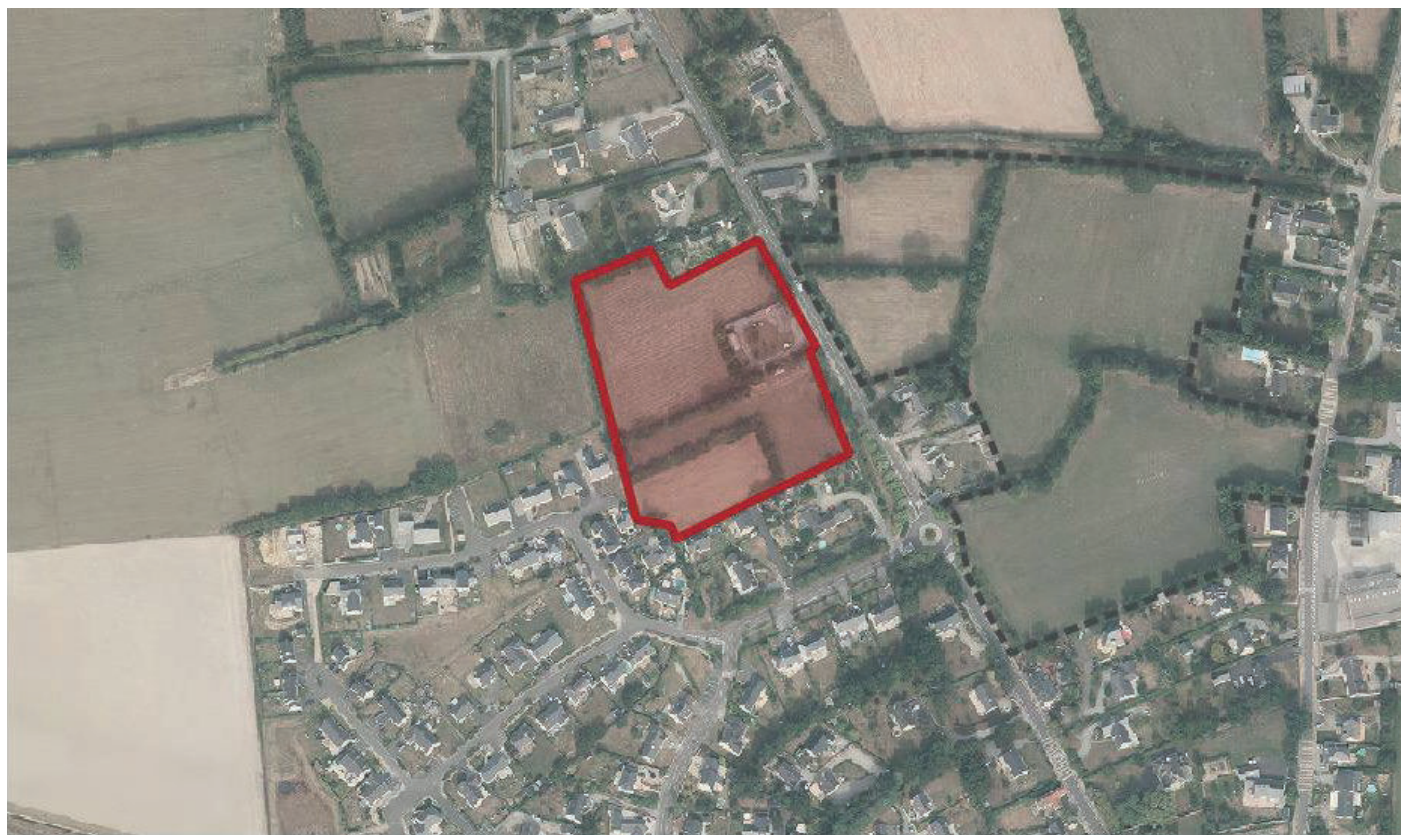
ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 34 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 7 logements minimum



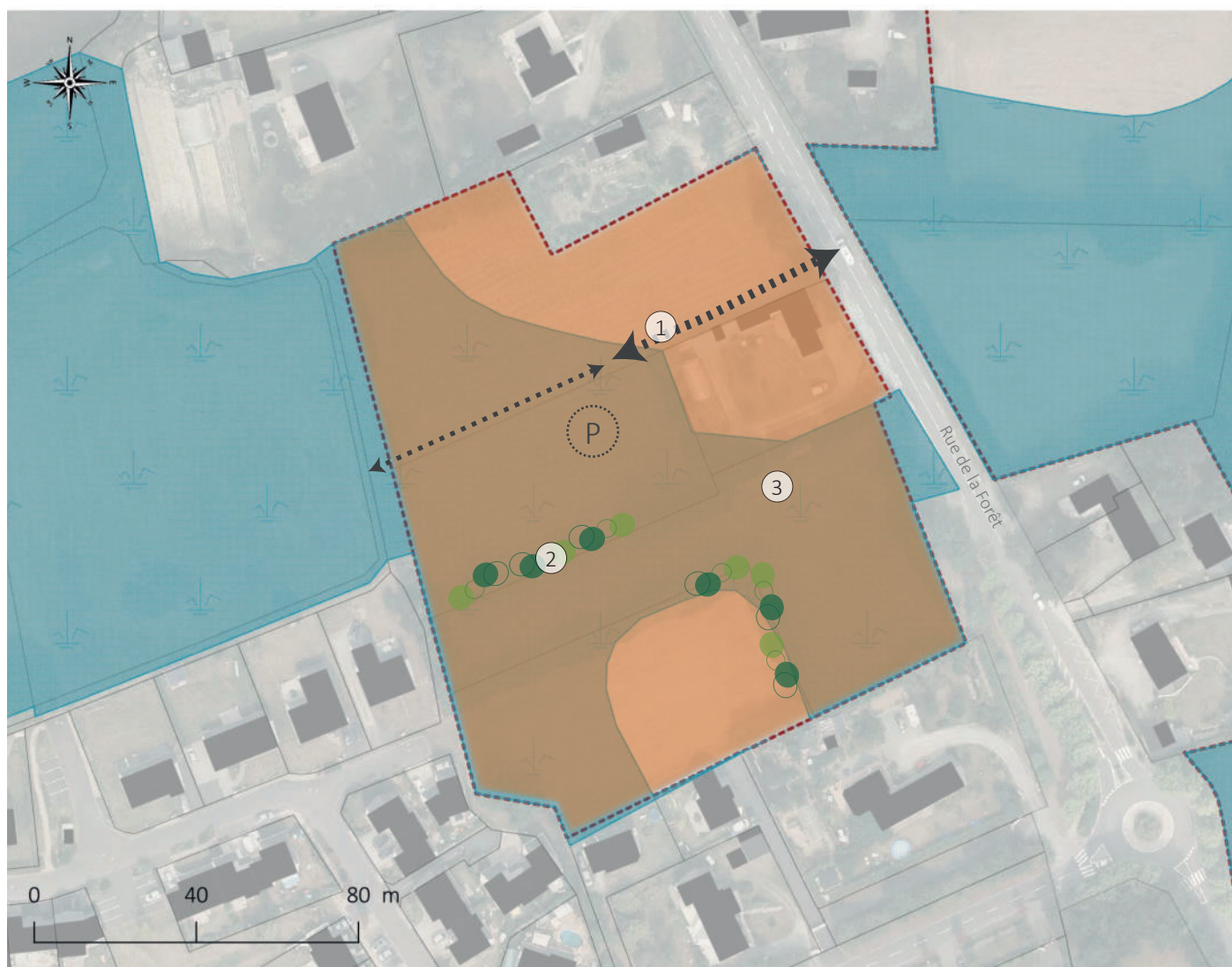
1/ L'aménagement du site reposera sur une unique entrée/sortie sur la rue de la Forêt.

Une amorce sera créée vers le secteur à l'ouest.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B66

HÉRIC - LES CHASSUS EXTENSION

Surface du site d'OAP : 4.4 hectares (périmètre nord + périmètre sud)

Zonage du PLUi : 1AUb

ÉCHÉANCE : court terme

PROGRAMMATION

*Densité minimale : 30 logements par hectare hors zone humide
25% de logements locatif sociaux.*

*Typologie : tous types (collectif, intermédiaire, individuel). Il
conviendra de varier les formes urbaines.*



L'aménagement pourra se réaliser via 2 opérations distinctes (phase 1 et phase 2), chacune soumise à opération d'ensemble. La phase 1 pourra être réalisée avant ou en même temps que la phase 2.

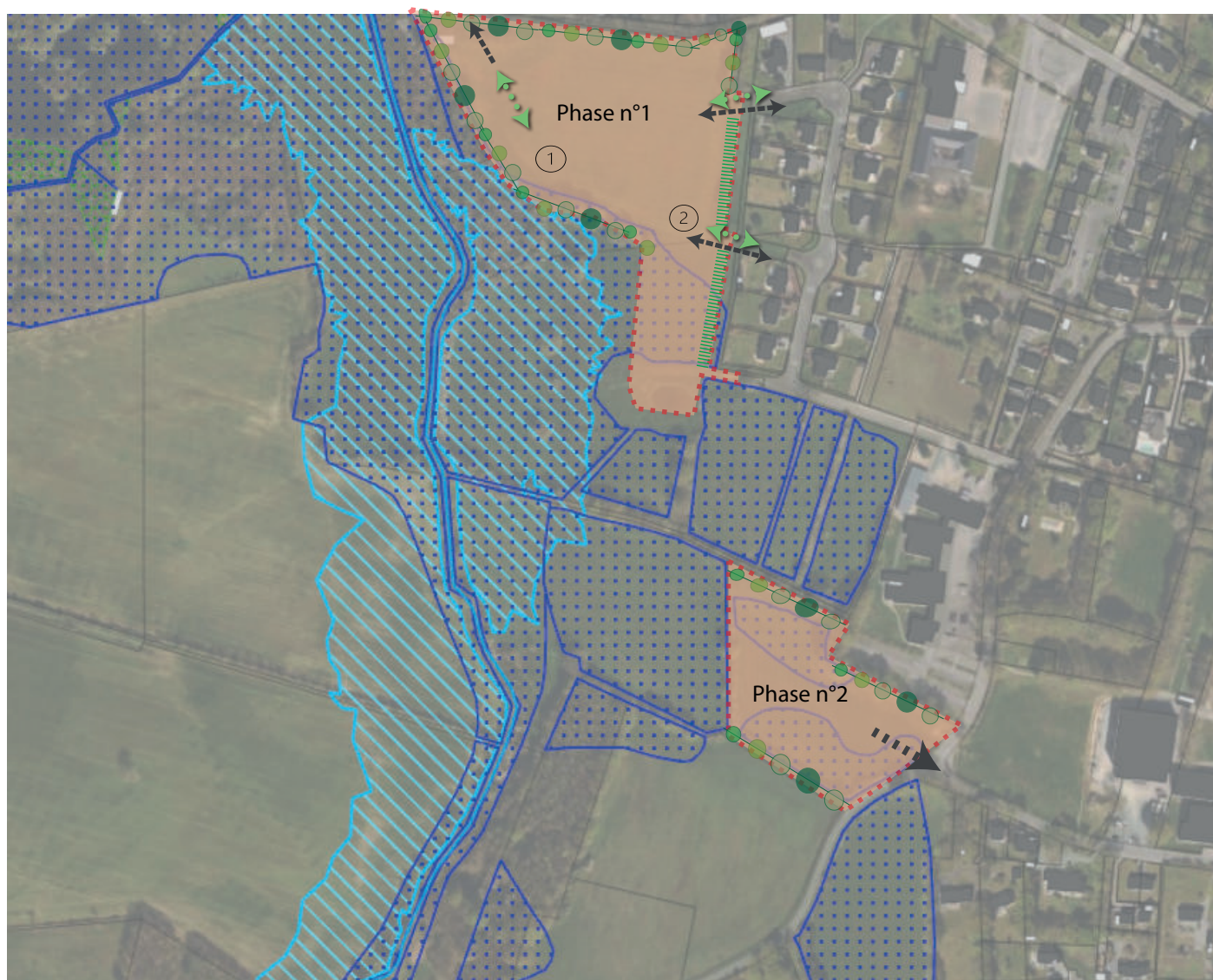
1/ Le projet devra permettre de préserver l'identité champêtre du site : mise en valeur et maintien de la trame boisée. Les haies bocagères devront être préservées et valorisées.

2/ Prise en compte du tissu pavillonnaire existant : frange d'amabilité, espaces plantés. Le traitement des lisières avec le tissu pavillonnaire existant sera à traiter de manière qualitative afin de préserver les intimités.

L'implantation des constructions les plus denses sera organisée de manière à s'ouvrir sur le grand paysage.

Le projet sera composé d'espaces commun de qualité, espaces partagés. Ces espaces collectifs bénéficieront d'un aménagement paysager soigné.

Le projet devra intégrer des espaces viaires type venelles (voie de desserte apaisée) ainsi que des stationnement sous formes de poches végétalisées.



B05

HÉRIC - RUE DES FRENOUELLES
EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de la commune d'Héric. Le site bénéficie d'un maillage bocager important.

Surface du site d'OAP : 0,58 hectare dont 0.35 hectare hors zone humide

ÉCHÉANCE : court terme : 0- 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 9 logements minimum



1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès au niveau de l'opération à l'est, Allée des Cépages.

2/ L'opération devra préserver partiellement les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Le traitement de la lisière ouest donnant sur les espaces agricoles devra être soigné.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements petits collectifs.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération en amont des logements et en lien avec la liaison douce d'accès.

B06

HÉRIC - RUE DE LA FORÊT
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,56 hectare

Zonage du PLUi : UB et UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 17 logements minimum

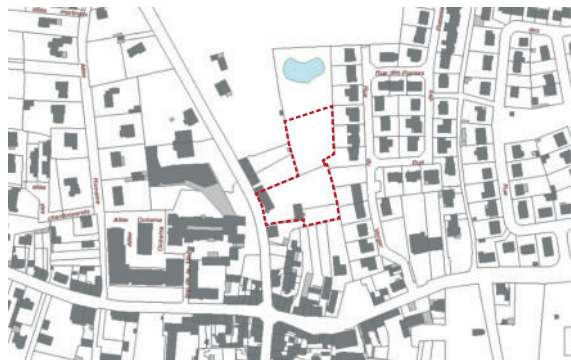
Part minimale de locatif social : 20% soit 3 logements minimum

1/ L'aménagement du site reposera sur une entrée/sortie sur la rue de la Forêt au niveau de la parcelle AC 11.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant développer les continuités végétales. L'aménagement du site devra permettre de conserver le caractère arboré actuel.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,60 hectare

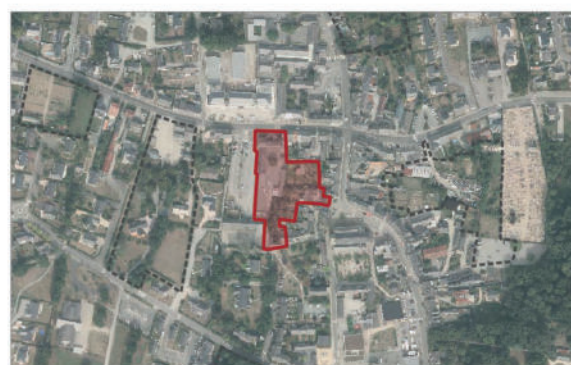
Zonage du PLUj : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 18 logements minimum

Part minimale de locatif social : 35% soit 6 logements minimum

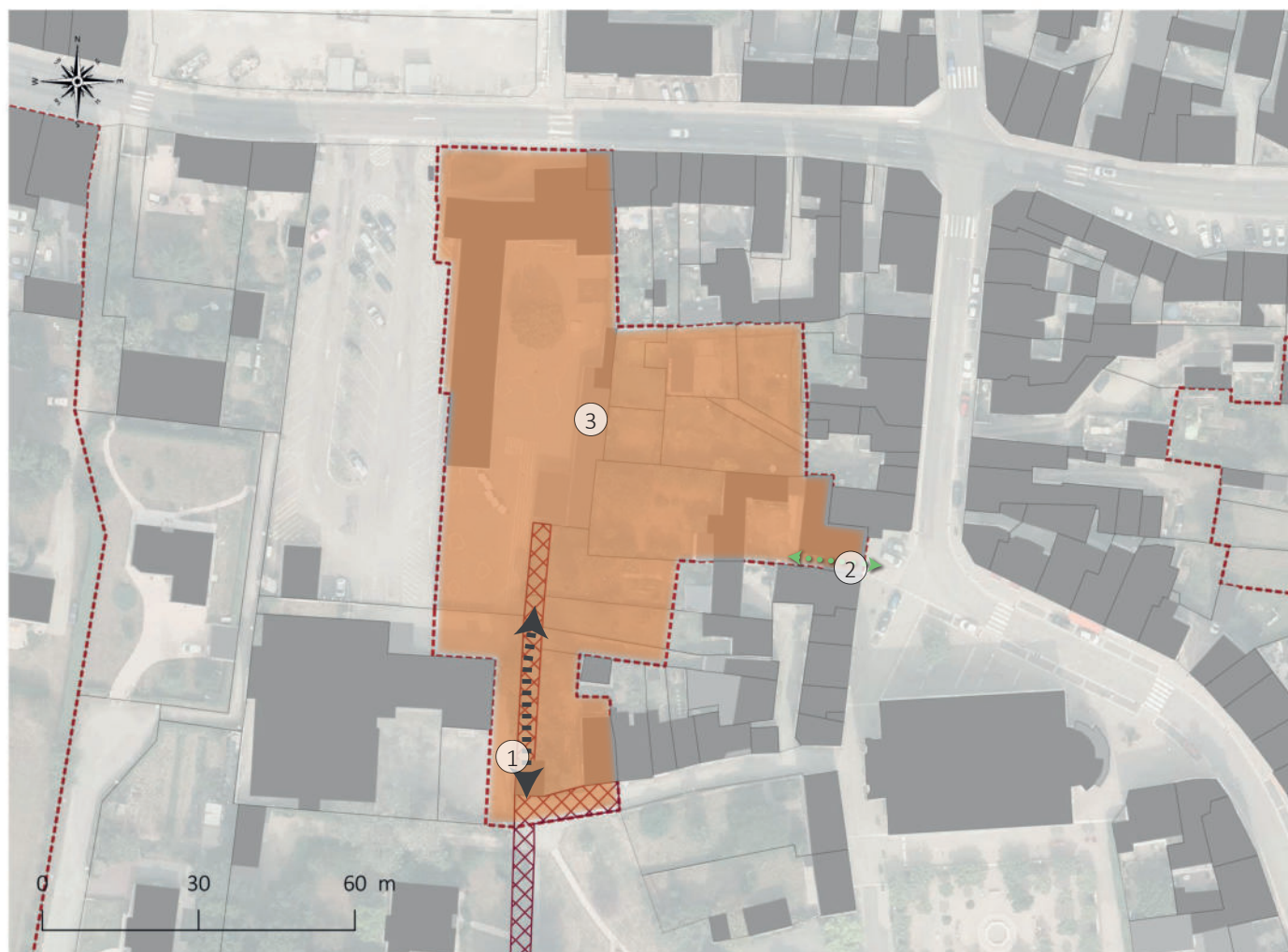


1/ L'aménagement du site reposera sur une entrée/sortie principale sur l'allée des Charmilles.

2/ L'opération devra prévoir un cheminement doux avec un accès sur la place Saint-Nicolas.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de petits collectifs et/ou logements intermédiaires. Le commerce sera possible.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



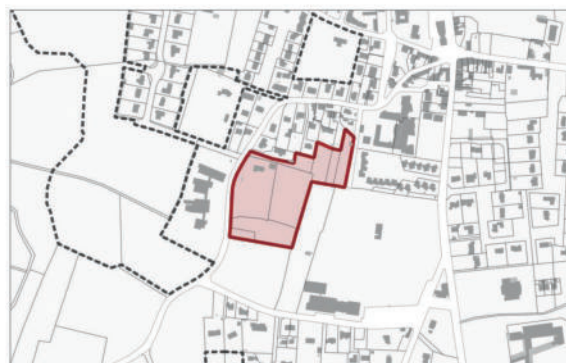
B08**HÉRIC - RUE DE LA PERRIÈRE
DENSIFICATION***Surface du site d'OAP : 1,80 hectare**Zonage du PLUi : UB***PROGRAMMATION***Densité minimale : 20 logements par hectare**Nombre de logements : 36 logements minimum**Part minimale de locatif social : 20% soit 7 logements minimum**Site non soumis à opération d'ensemble.*

1/ La voirie principale sera traversante, avec un accès sur la rue de la Perrière et un accès au nord-est. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ L'aménagement devra prévoir des cheminements doux permettant notamment de relier l'opération avec la zone d'équipements située à l'est.

3/ L'opération devra préserver partiellement le patrimoine végétal existant.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs et/ou de maisons individuelles et d'habitat en relation avec l'EHPAD. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 1,11 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 22 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 6 logements minimum



1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès rue des Peupliers.

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et d'habitat mitoyen et/ou collectif. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.



B10

HÉRIC - RUE DE LA RÉPUBLIQUE
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 1 hectare

Zonage du PLUi : UA et UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 30 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 6 logements minimum

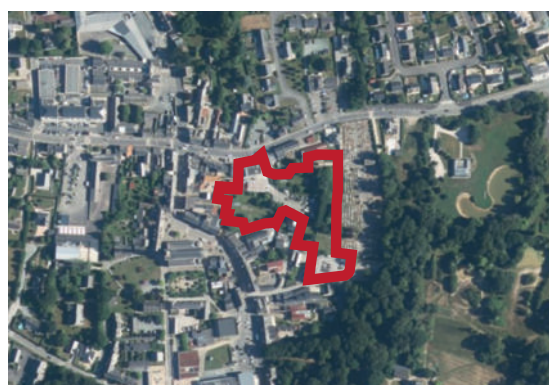
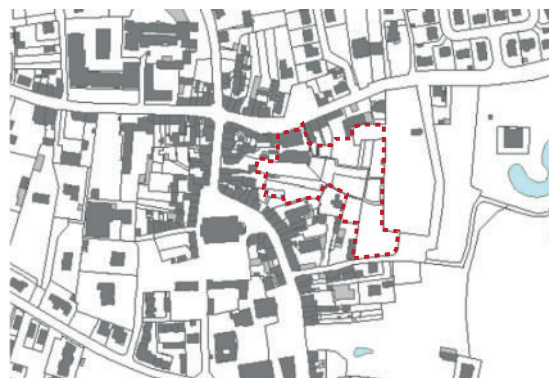
1/ La voirie ne sera pas traversante. Les accès s'appuieront sur la rue de la République et l'allée de la Paix. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération afin de limiter la place de la voiture au coeur de l'opération.

Une attention particulière devra être portée par rapport à la visibilité de l'accès à la RD16.

2/ L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs et/ou maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Un espace paysagé commun sera réalisé au coeur de l'opération en lien avec les continuités végétales existantes (création d'une porosité piétonne).



Surface du site d'OAP : 0,84 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

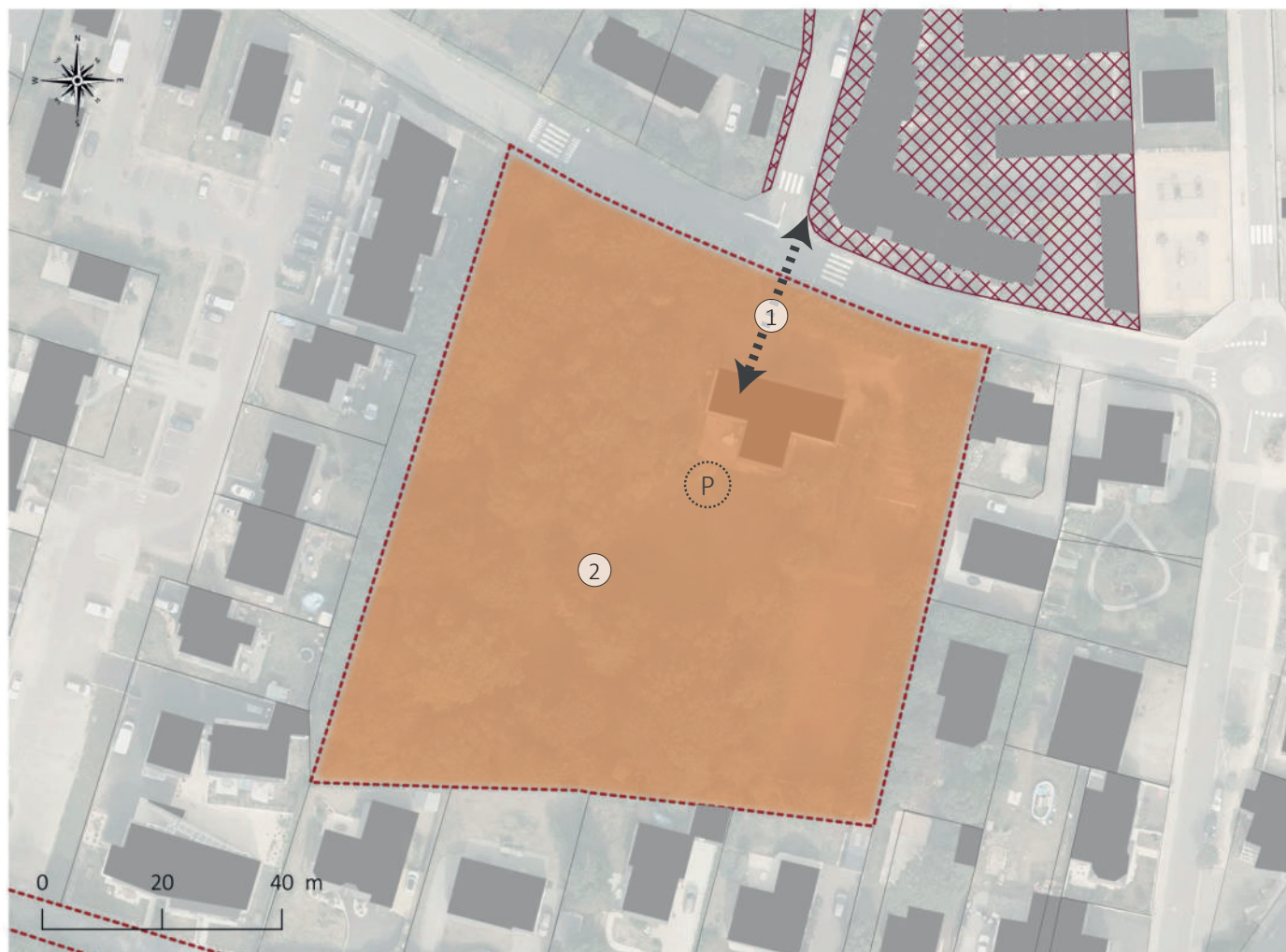
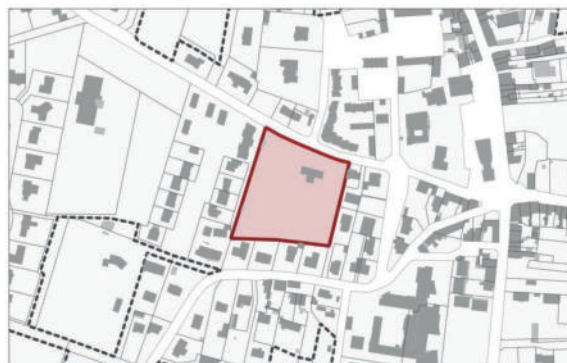
Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 25 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 6 logements minimum

1/ L'aménagement du site reposera sur une unique entrée/sortie sur l'allée de la Châtaigneraie. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de petits collectifs et/ou logements intermédiaires et/ou maisons mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B12**HÉRIC - ALLÉE DES AUBÉPINES
DENSIFICATION**

Surface du site d'OAP : 1,2 hectare

Zonage du PLUi : UA et UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 30 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 6 logements minimum

Site non soumis à opération d'ensemble.

1/ Plusieurs accès seront prévus : deux accès sur l'allée de la Châtaigneraie au sud et un accès rue de l'Océan au Nord.

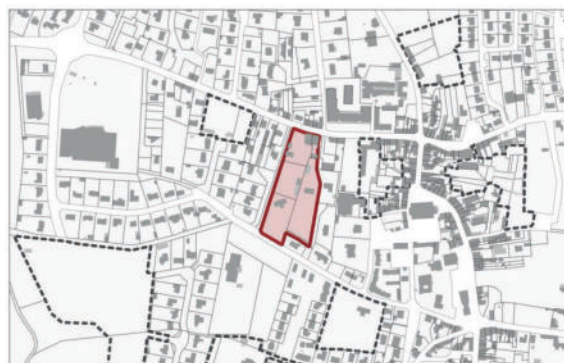
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou maisons individuelles et/ou mitoyennes et/ou de petits collectifs. Une implantation à l'alignement sur la rue de l'Océan sera privilégiée.

3/ La partie Nord sera plus dense en logements.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ L'opération devra préserver le patrimoine arboré.



Surface du site d'OAP : 0,46 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 14 logements minimum

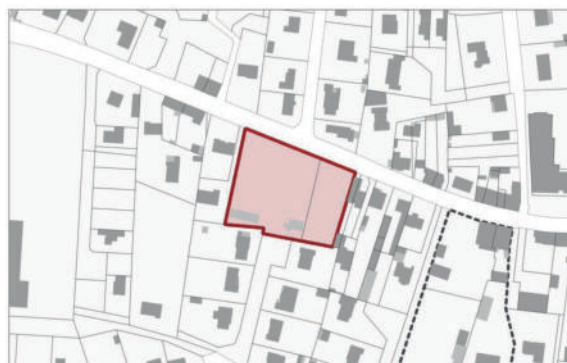
Part minimale de locatif social : 35% soit 5 logements minimum

1/ La voirie principale sera traversante, avec un accès sur la rue de l'Océan au nord et un accès au sud, rue des Tilleuls.

2/ L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat intermédiaire et/ou de petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Afin de limiter la place de la voiture, une zone de stationnement mutualisé sera prévue au sein de l'opération.



B 56

HÉRIC - RUE AIME CESAIRE
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 1,09 hectare**Zonage du PLUi : Ub***PROGRAMMATION***Densité minimale : 20 logements par hectare**Nombre de logements : 21 logements minimum**Part minimale de locatif social : 20% soit 4 logements minimum**Site non soumis à opération d'ensemble.*

1/ Les accès s'appuieront sur la rue Aimé Césaire et la rue du Bout du Pavés. Des zones de stationnements mutualisés seront prévues en entrée de l'opération de manière préférentielle afin de limiter la place de la voiture en son coeur.

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et/ou mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pense, vis-à-vis, etc...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc...)

3/ L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Des liaisons douces traversantes seront à prévoir.



Surface du site d'OAP : 0,58 hectare

Zonage du PLUi : 1AUa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 18 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 4 logements minimum

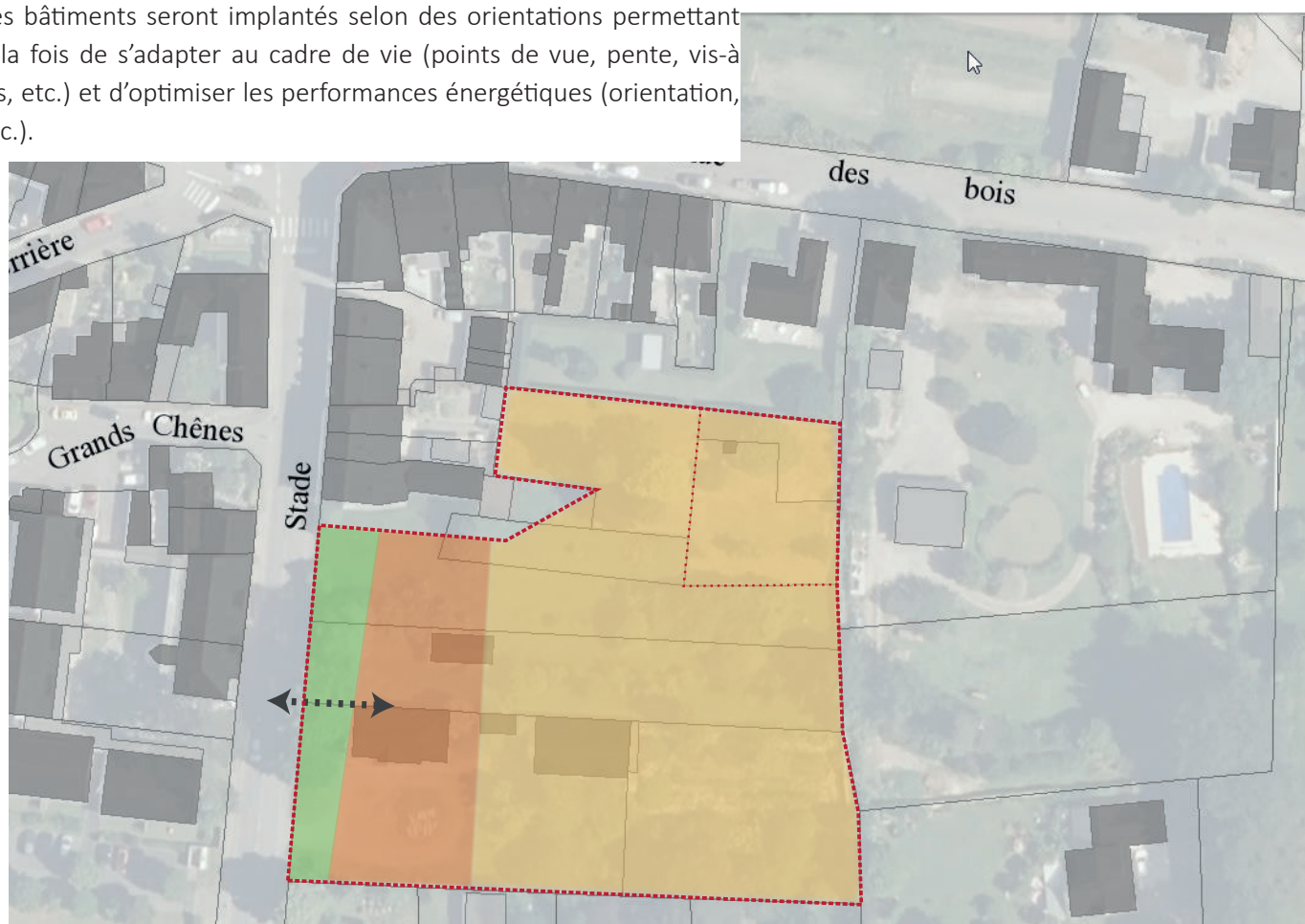
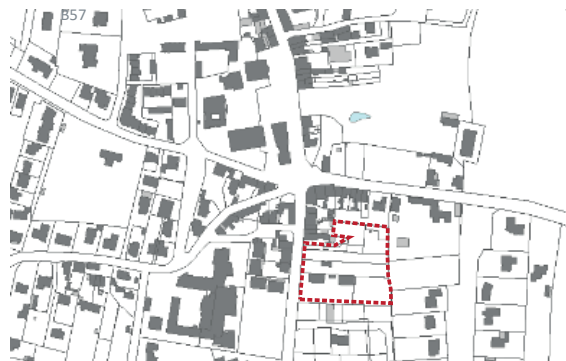
Non soumis à opération d'ensemble : un phasage en 2 temps sera autorisé suivant la délimitation des périmètres définis dans les orientations graphiques.

1/ La future opération sera desservie par une voie unique, depuis la rue du Stade.

2/ Les futures constructions s'implanteront en retrait par rapport à l'alignement afin de permettre le développement d'une bande paysagère le long de la RD 237, en intégrant le patrimoine arboré existant.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou petit collectif et/ou maisons individuelles groupées en 1er rideau, et de logements individuels (terrains à bâtir ou maisons individuelles groupées) en 2nd rideau.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B58

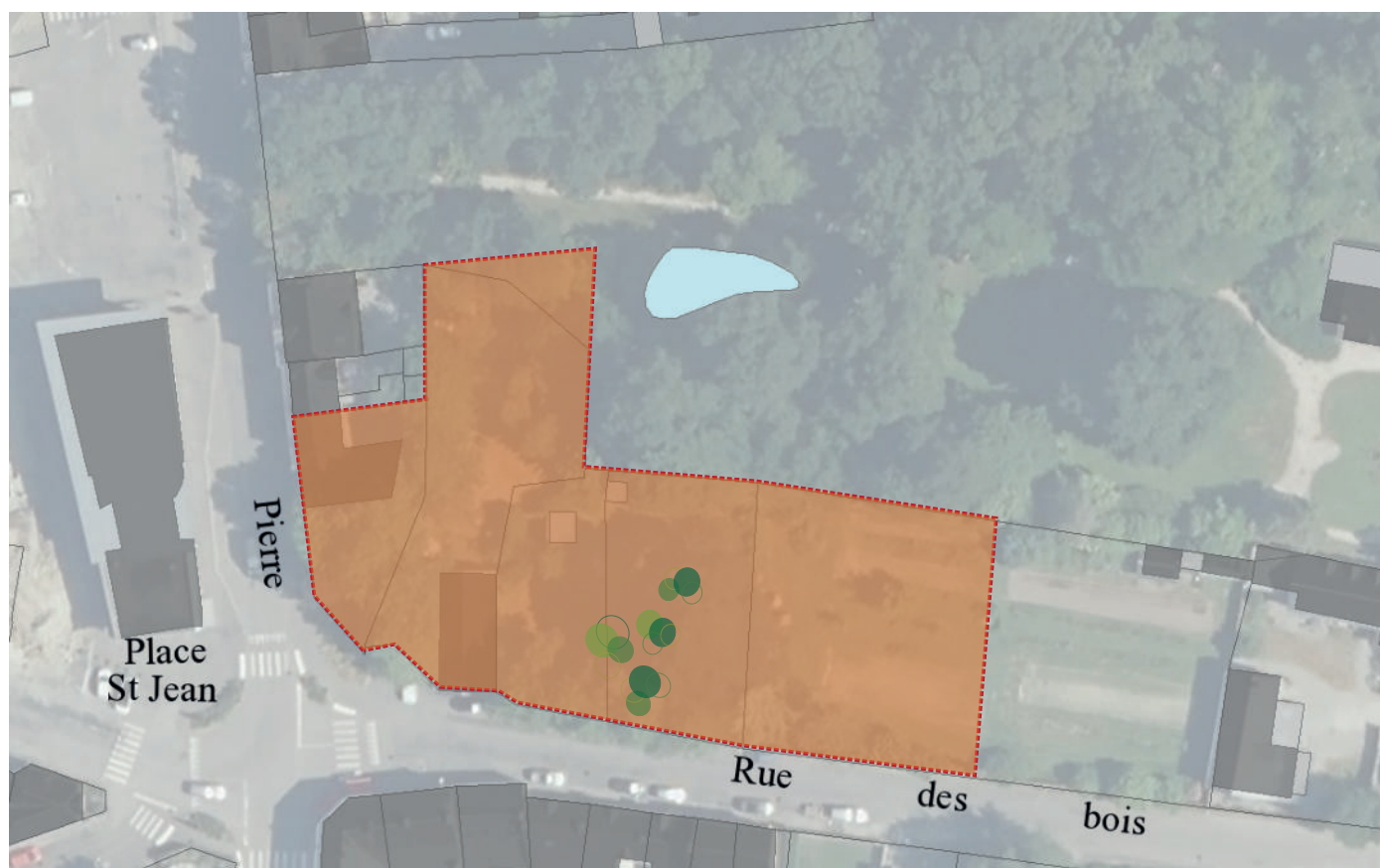
HÉRIC - RUE DES BOIS
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 0,35 hectare**Zonage du PLUi : Ua***PROGRAMMATION***Densité minimale : 30 logements par hectare**Nombre de logements : 11 logements minimum**Part minimale de locatif social : 20% soit 3 logements minimum*

Le tissu bâti de l'opération sera composé préférentiellement de logements collectifs et ou intermédiaires le long de la route départementale et de la rue des Bois, et de logements individuels groupés au Nord-Ouest.

Des zones de stationnement mutualisées seront à prévoir.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Il conviendra de conserver des porosités visuelles dans le sens nord/sud entre la rue des Bois et les cœur vert existant au nord.



AU SEIN DES PÔLES INTERMÉDIAIRES

SAINT-MARS-DU-DÉSERT

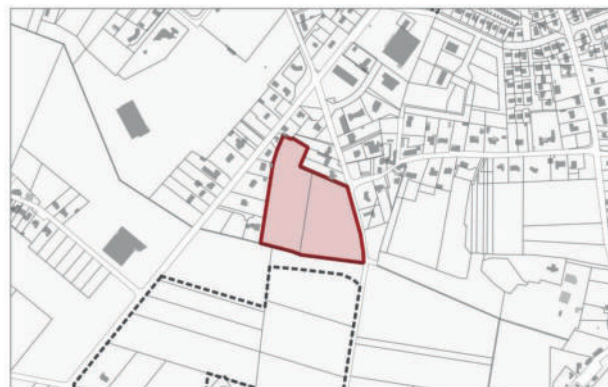
B14**SAINT-MARS-DU-DÉSERT - LA HAUTE NOÉ
EXTENSION**

Ce site de projet est situé à l'extrémité sud du bourg de Saint-Mars-du-Désert.

Il est bordé au nord de l'habitat de type pavillonnaire et au sud par des parcelles agricoles.

Le terrain présente une pente du nord vers le sud et est caractérisé par la présence de zones humides au sud.

Surface du site d'OAP : 2,52 hectares



ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 16 logements par hectare

Nombre de logements : 36 logements minimum

La possibilité d'urbaniser ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre effective du programme de logements (part de logements sociaux et abordables) fixée par l'OAP Noé des Yonnières (B15).



Point de vue à l'est du site, rue de la Haute Noé



Point de vue à l'est du site, rue de la Haute Noé

Cette OAP est conditionnée par la réalisation de l'OAP B15.

1/ La voirie principale s'appuiera une unique entrée/sortie depuis le chemin de la Hauté Noé.

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, les deux arbres remarquables identifiés sur le schéma devront être préservés.

4/ La frange végétale au sud du site sera préservée afin de maintenir une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, vis-à-vis, pente, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



SAINT-MARS-DU-DÉSERT - NOÉ DES YONNIÈRES EXTENSION

B15

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Saint-Mars-du-Désert. Il est bordé par de l'habitat à l'ouest et des espaces agricoles à l'est. Un ruisseau traverse et divise le site selon un axe nord-sud.

Surface du site d'OAP : 5.35 hectares

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans
PROGRAMMATION

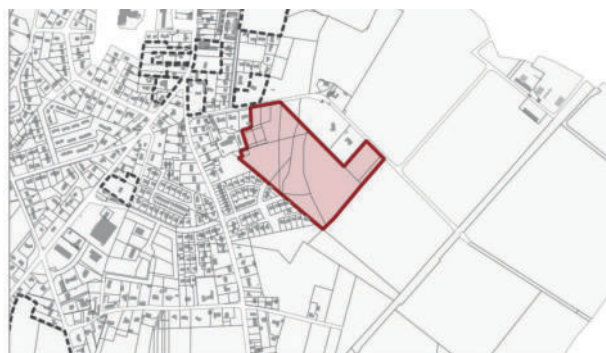
Densité minimale :

Secteur A : 29 logements par hectare

Secteur B : 19 logements par hectare

Part minimale de locatif social : la part de construction de logements sociaux devra représenter 40% du nombre total de logements construits sur le secteur A de l'opération.

La part de logements abordables sur les deux secteurs sera de 15 logements minimum.



Point de vue au nord du site, rue la Noé des Yonnières Retenues d'eau au centre du site



Point de vue à l'ouest du site

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de la Noé des Yonnières, et sur les accès des lotissements existants à l'ouest. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

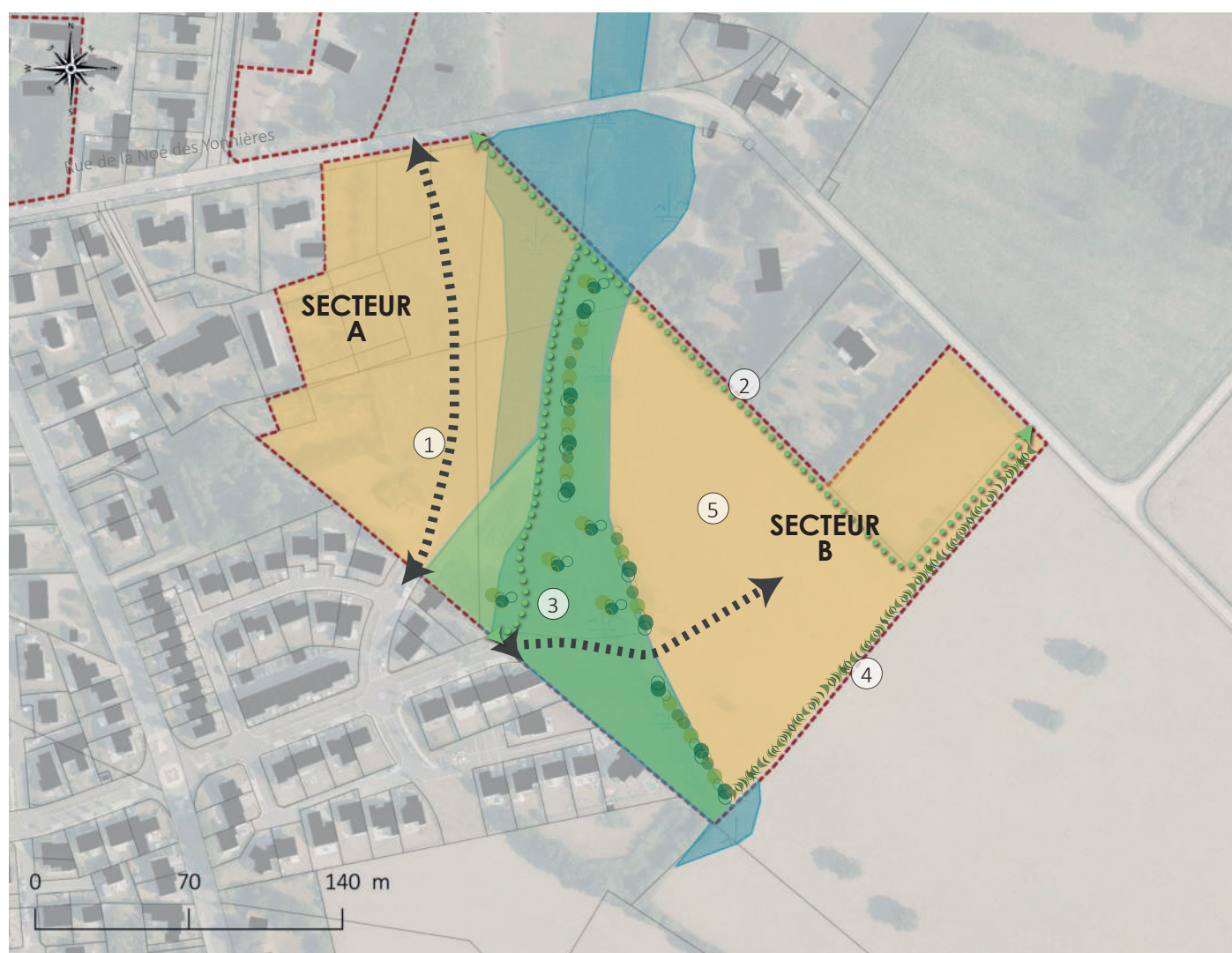
2/ Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'ensemble de l'opération.

3/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité au centre du site, s'appuyant sur la trame arborée existante.

4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud-est sera assuré.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B16

SAINT-MARS-DU-DÉSERT - VOIE MALRAUX
EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Saint-Mars-du-Désert.

Il se situe en comblement de l'enveloppe urbaine. La parcelle constitue une propriété foncière communale.

Surface du site d'OAP : 1,53 hectare

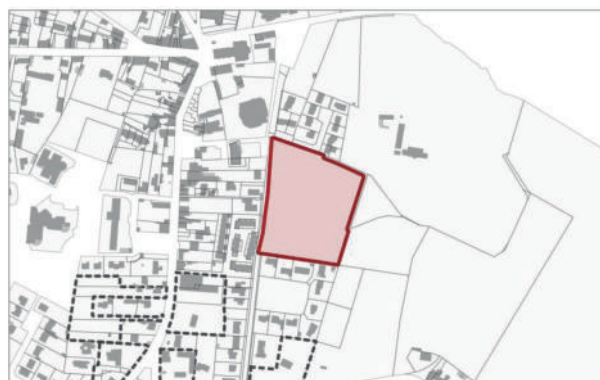
ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 46 logements minimum

Part minimale de locatif social : 29% de logements locatifs sociaux et 10% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)



Point de vue du parking au nord



Point de vue au sud du site



Point de vue à l'ouest du site

> Application du dernier alinéa de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

1/ La voirie principale s'appuiera sur la voie Malraux. Un ou plusieurs accès pourront être prévus.

Une zone de stationnement publique sera prévue au Nord à la place du stationnement provisoire existant. Conformément à la réglementation, des ombrières photovoltaïques pourront y être développées.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération à l'existant.

Notamment, une liaison douce structurante sera aménagée le long de la voie Malraux et permettra de rejoindre l'allée des Charmilles au Nord. En cœur d'îlot, une liaison douce permettra de traverser l'ensemble de l'opération. Cette liaison douce aura vocation à créer une continuité entre l'espace vert à créer au Nord et le tissu bâti existant et à créer.

Les liaisons douces ainsi que les espaces de stationnement (à l'exception du parking public au Nord) devront être plantés d'arbres le plus possible afin de créer des zones ombragées pour assurer un confort d'été.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet situés en limite Est, conforter et intensifier le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Dans ce cadre, l'opération proposera des aménagements paysagers de qualité, qui devront permettre de créer une trame « fraîche ». La trame bocagère existante sera maintenue en bordure Est de site.

L'opération permettra de renaturer le site en conservant un espace vert créé comme un lieu de rencontre des habitants.

Le bâti devra être implanté en composant avec les éléments naturels existants et en veillant au maintien des connexions entre les espaces.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs et/ou intermédiaires et de maisons groupées. Il conviendra de réaliser des aménagements favorisant la mitoyenneté et la compacité.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Un écran végétal sera réalisé entre l'opération et les fonds de jardin situés au Sud afin de préserver l'intimité des espaces extérieurs de chacun.

5/ L'aménagement réalisé limitera l'imperméabilisation des sols, via un travail sur les matériaux pour les cheminements, les stationnements (favoriser des matériaux perméables et naturels), les espaces de pleine terre qui permettent une infiltration de l'eau.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée en fonction de la topographie et de la nature des sols et pourra comprendre des dispositifs alternatifs (fossé planté, noue...).

6/ Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération afin de limiter la place de la voiture.



Ce site de projet est situé au sud du bourg de Saint-Mars-du-Désert.

Il se situe en extension de l'enveloppe urbaine.

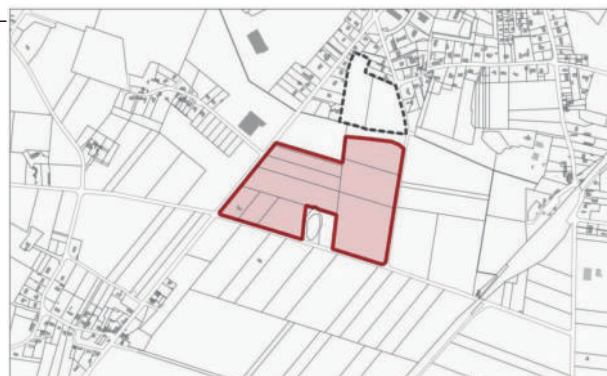
Surface du site d'OAP : 10.27 hectares

ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Part minimale de locatif social : 25%



- 1/ La voirie principale s'appuiera sur un unique point d'accès donnant sur la rue de Pinsoison.
- 2/ Le projet se fera dans le respect des zones humides et de la végétation existante.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,35 hectare

Zonage du PLUj : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 7 logements minimum

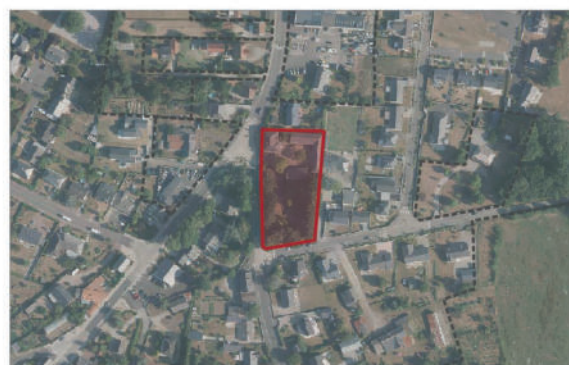
1/ L'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la rue de la Noé des Yonnières. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ Une liaison douce permettra de rejoindre l'opération par la rue de la Noé des Yonnières.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu dense. Les bâtiments situés au nord seront conservés. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Une implantation à l'alignement le long de la rue F. Briand et la rue de la Noé des Yonnières sera privilégiée.



B 19 SAINT-MARS-DU-DÉSERT - RUE DU 3 AOÛT 1944 - NORD DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,31 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 6 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique sur la rue du 3 août 1944.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de relier l'opération au tissu bâti existant ainsi qu'au parc urbain situé au nord-ouest.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec des ouvertures sera conservée à l'ouest.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,51 hectare

Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 10 logements minimum

1/ L'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la rue du 3 août 1994.

Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ Une future liaison douce permettra de rejoindre l'opération au nord.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu dense. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Une implantation à l'alignement le long de la rue du 3 août 1994 et le long de la voie au nord sera privilégiée.



B21**SAINT-MARS-DU-DÉSERT - BEAU SOLEIL
DENSIFICATION**

Surface du site d'OAP : 0,40 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

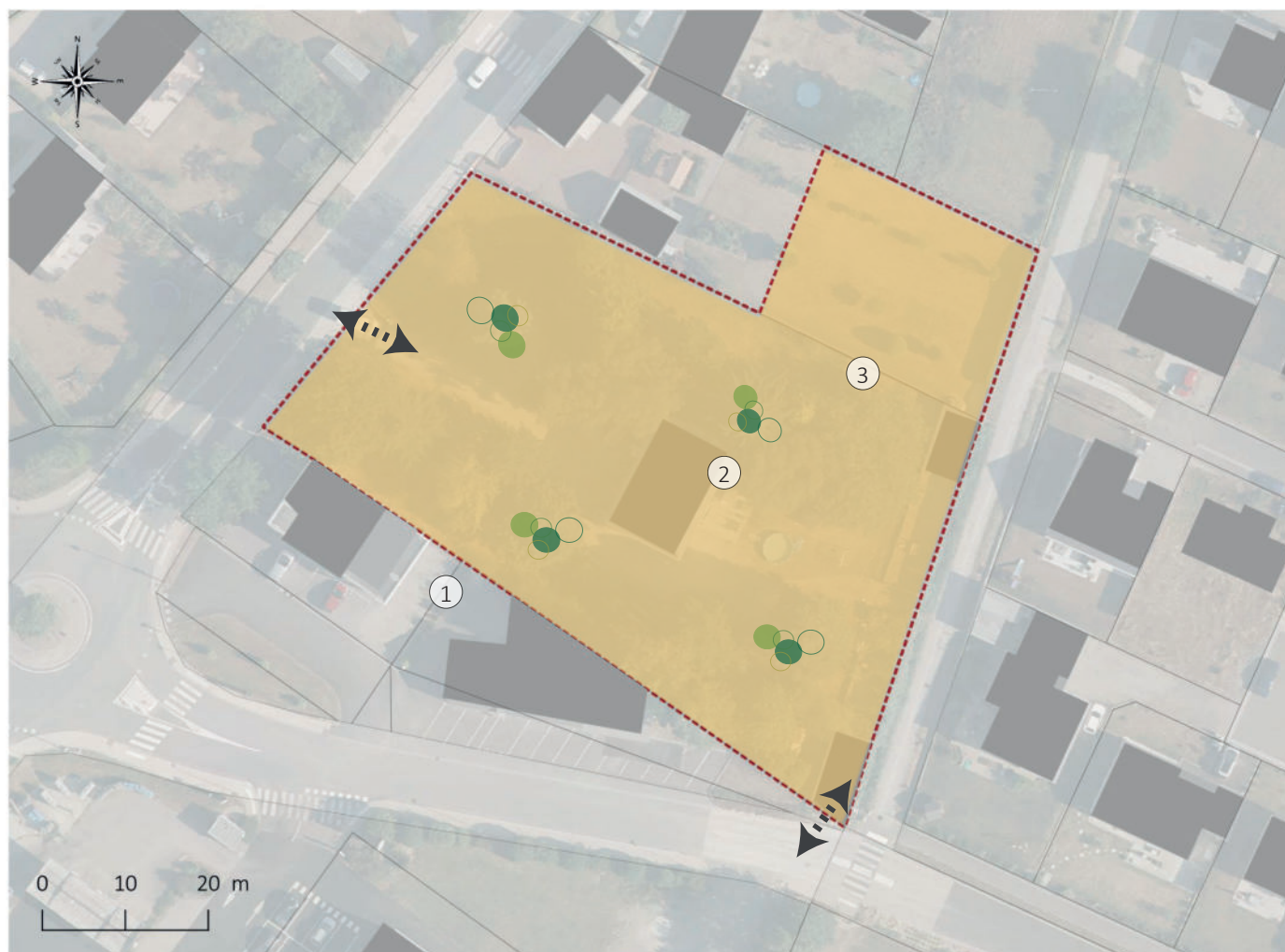
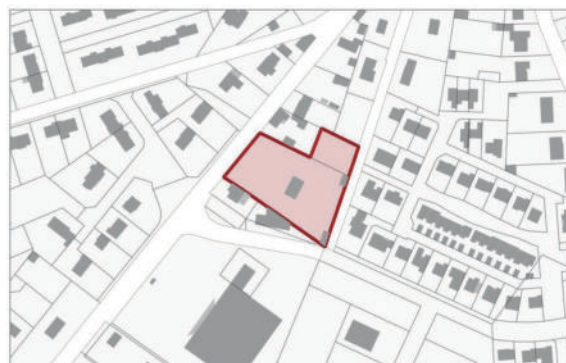
Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 8 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur l'accès déjà existant rue du 3 août 1994. L'accès sur la rue de Beau Soleil sera secondaire.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

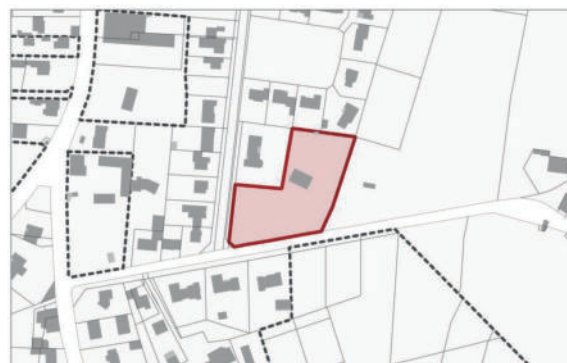


Surface du site d'OAP : 0,41 hectare

Zonage du PLUi : UB

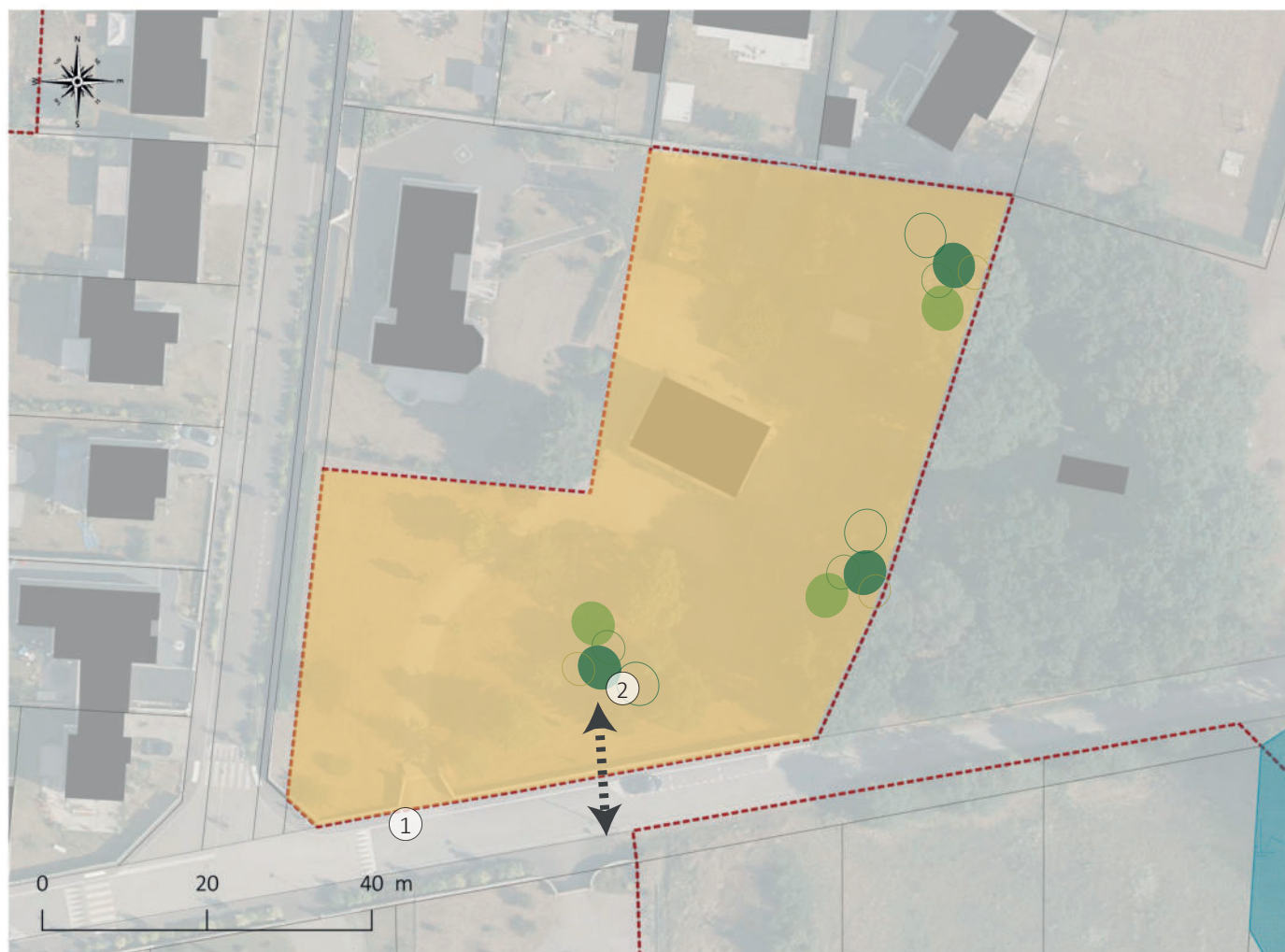
OAP non soumise à opération d'ensemble.

OAP SECTORIELLE



1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera obligatoirement par l'accès existant sur la rue de la Noé des Yonnières. Aucun accès ne sera réalisé sur la voie Malraux.

2/ Les arbres de haut jet et le patrimoine végétal existant devront être conservés au maximum.



B23

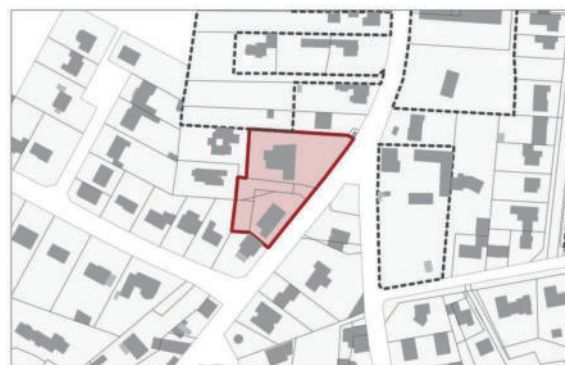
SAINT-MARS-DU-DÉSERT - RUE DU 3 AOÛT 1994 - SUD

Surface du site d'OAP : 0,30 hectare

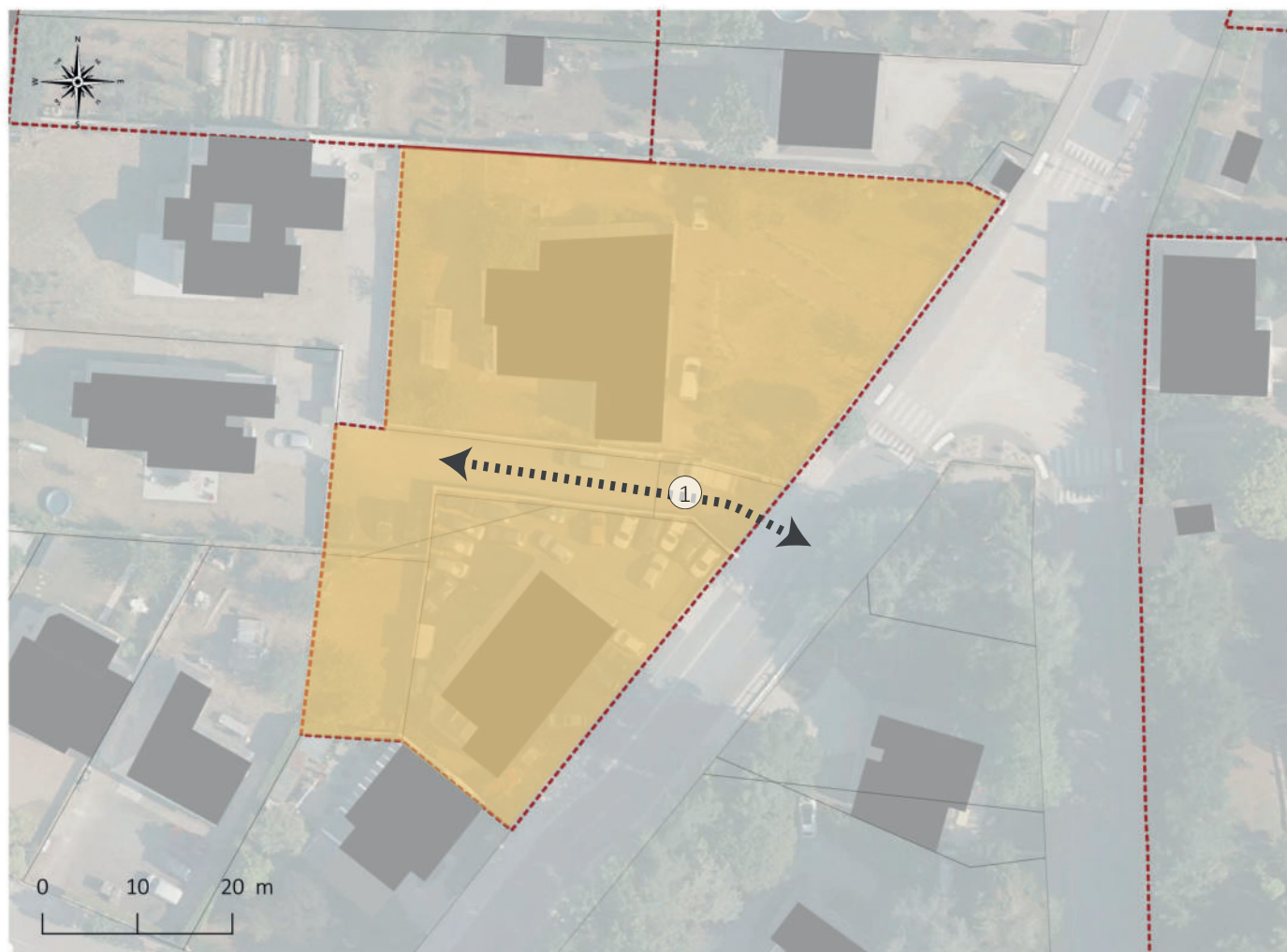
Zonage du PLUi : UB

OAP non soumise à opération d'ensemble

OAP SECTORIELLE



1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera obligatoirement par l'accès existant sur la rue du 3 Août 1994.



Surface du site d'OAP : 0,51 hectare

Zonage du PLUi : UB

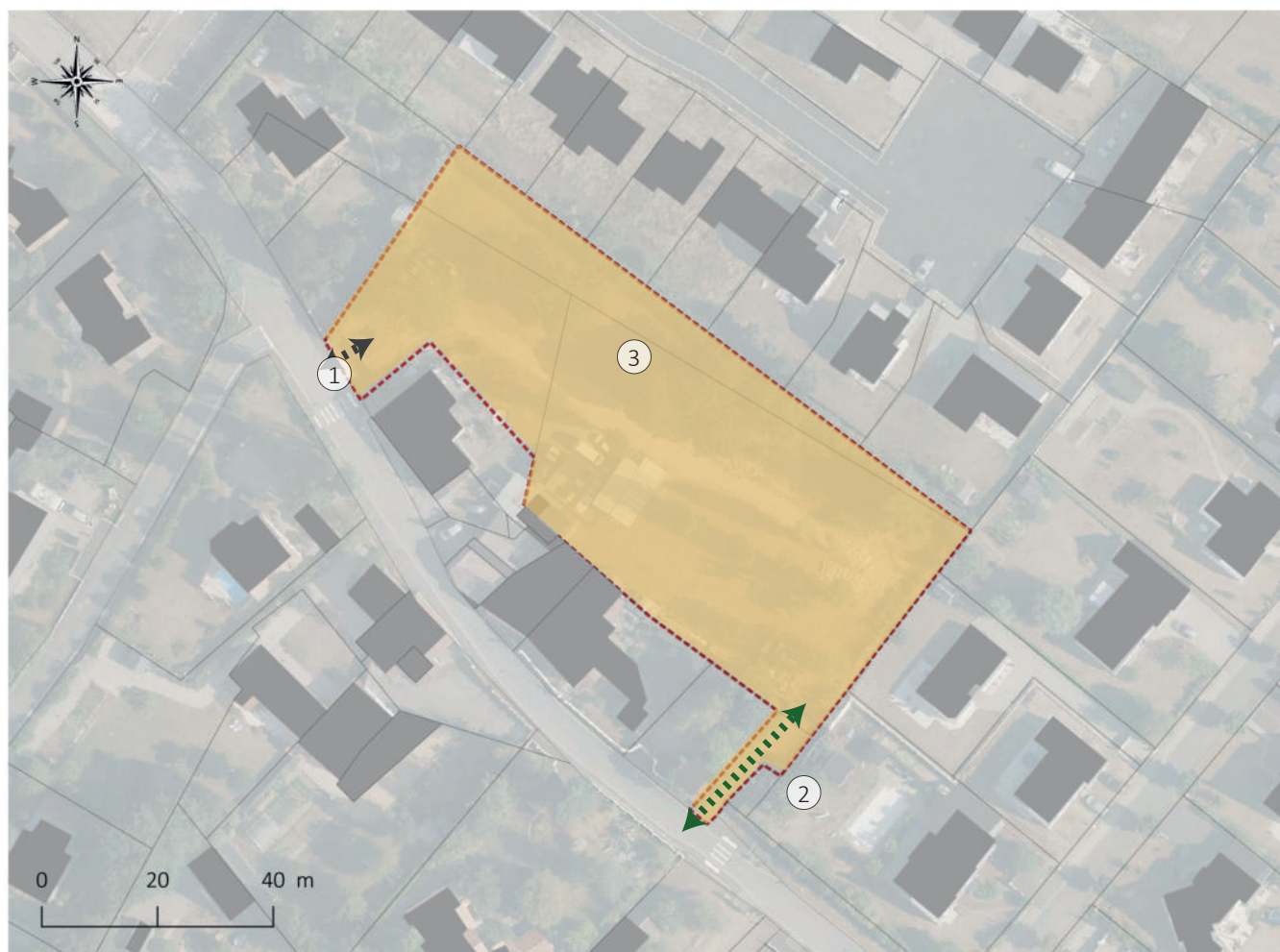
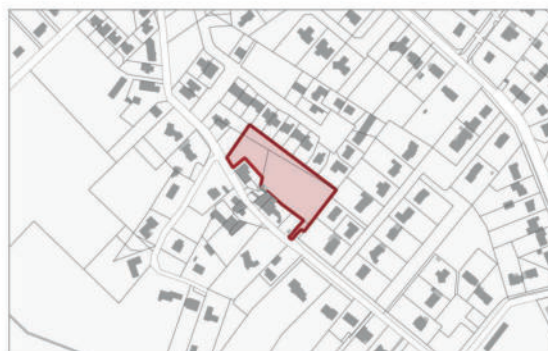
Densité de 20 logements/ha minimum, soit 9 logements minimum dont 1 primo-accédant.

OAP non soumise à opération d'ensemble.

1/ La voie s'appuiera sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la rue de la Verdière.

2/ Une liaison douce devra être prévue au sud de l'opération.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver dans la mesure du possible le patrimoine végétal.



B25 SAINT-MARS-DU-DÉSERT - RUE DE LA TOURMENTINERIE DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,28 hectare

Zonage du PLUi : UB

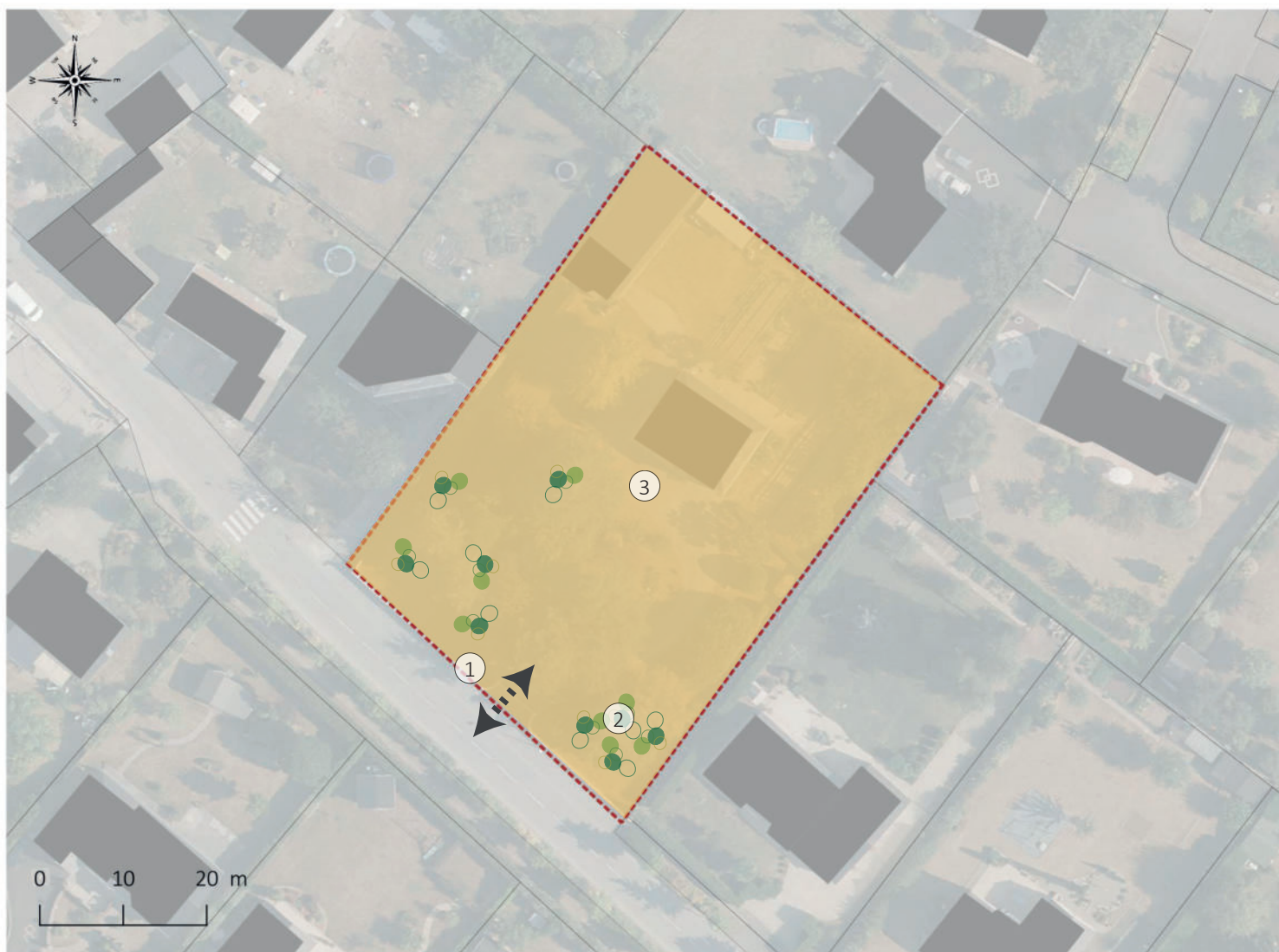
OAP non soumise à opération d'ensemble.



1/ La voirie principale s'appuiera sur l'accès déjà existant sur la rue de la Tourmentinerie.

2/ L'opération devra respecter les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc) et d'optimiser les performances énergétiques (orientations, etc).



B63

SAINT-MARS-DU-DÉSERT - RUE DE CADARAN DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 1.47 hectare

Zonage du PLUi : Ua et N

PROGRAMMATION

Densité minimale : 35 logements par hectare

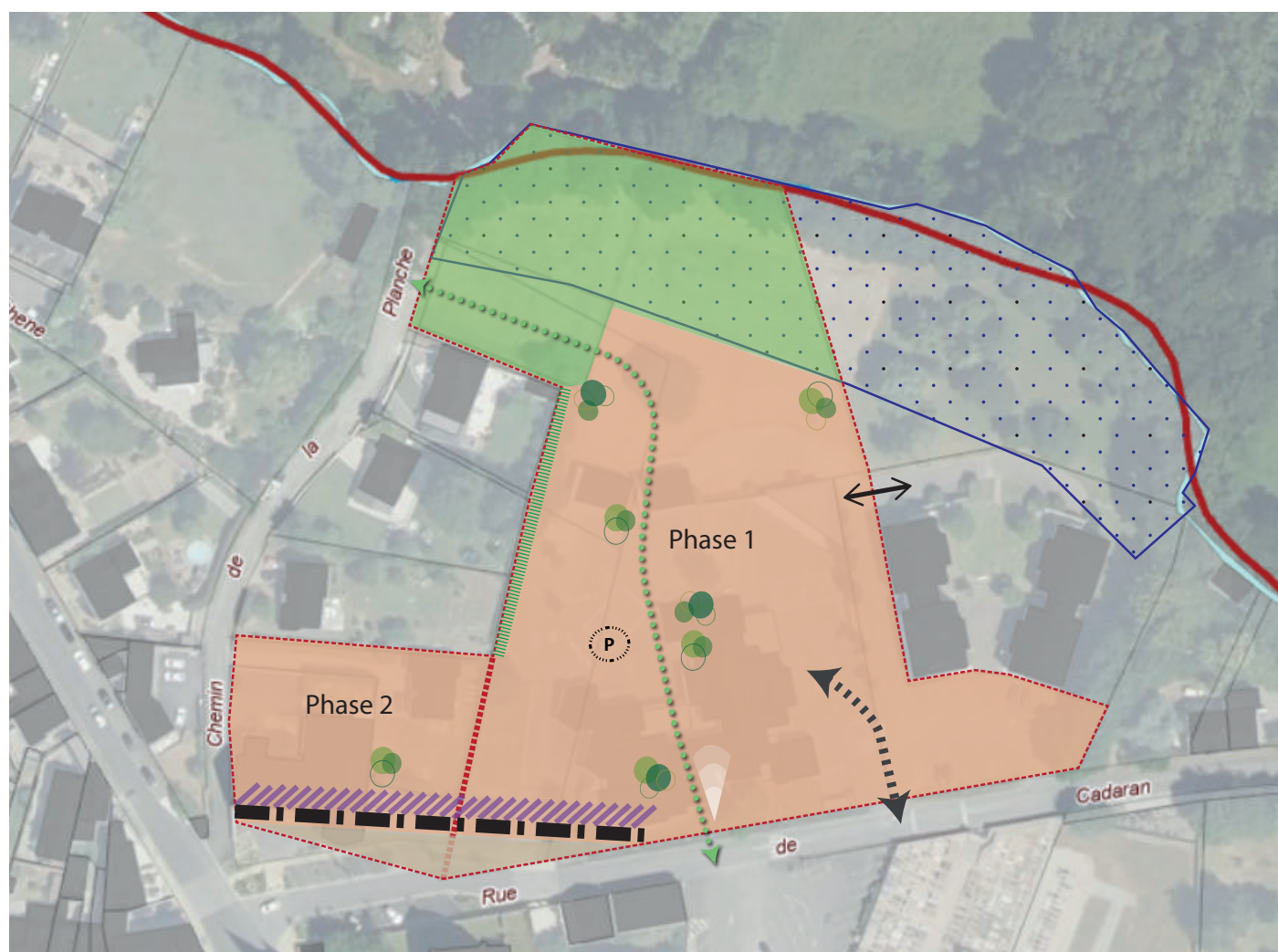
Nombre de logements : 51 logements minimum

*29% de logements locatifs sociaux et 13% de logements abordables
(accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)*



L'aménagement pourra se réaliser via 2 opérations distinctes (phase 1 et phase 2), chacune soumise à opération d'ensemble. La phase 1 pourra être réalisée avant ou en même temps que la phase 2.

> Application du dernier alinéa de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



La desserte principale s'appuiera dans un premier temps sur la rue de Cadaran, et pourra dans un second temps ressortir sur le chemin de la Planche.

L'opération se raccrochera à la voie d'accès de l'ilot d'Habitat 44, qui sera conservé.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération afin de limiter la place de la voiture en cœur d'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers de qualité, qui devront permettre de créer une trame « fraîche ». L'opération permettra de renaturer le site en s'ouvrant sur la zone naturelle située au Nord et dans l'objectif d'en être une continuité.

L'opération sera composée de logements collectifs et intermédiaires. Du commerce et/ou activité sera réalisé en rez-de-chaussée le long de la rue Cadaran et éventuellement le long du chemin de la Planche.

L'implantation du bâti devra veiller au maintien des connexions entre l'espace urbanisé et l'espace naturel au Nord. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant d'optimiser les performances énergétiques (orientation, ...), tout en limitant la création de vis-à-vis avec les habitations existantes riveraines de l'opération.

L'implantation des futurs bâtiments réalisés à l'Ouest, le long de la rue de Cadaran, devra permettre d'ouvrir la rue et de créer un linéaire commercial visible.

Une liaison douce structurante sera aménagée en cœur d'ilot du Nord au Sud afin de prolonger la liaison douce existante au Sud le long du parking du cimetière et de rejoindre l'espace naturel bordant le ruisseau au Nord.

Cette liaison douce aura vocation à créer une continuité entre l'espace naturel au Nord et le tissu bâti existant et à créer.

L'aménagement réalisé comprendra des liaisons douces le long des vitrines commerciales afin de favoriser la déambulation des habitants.

Les liaisons douces ainsi que les espaces de stationnement devront être plantées d'arbres le plus possible afin de créer des zones ombragées pour assurer un confort d'été.

Un écran végétal sera réalisé entre l'opération et les fonds de jardin situés à l'Ouest afin de préserver l'intimité des espaces extérieurs de chacun.

L'aménagement réalisé limitera l'imperméabilisation des sols, via un travail sur les matériaux pour les cheminements, les stationnements (favoriser des matériaux perméables et naturels), les espaces de pleine terre qui permettent une infiltration de l'eau.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée en fonction de la topographie et de la nature des sols et pourra comprendre des dispositifs alternatifs (fossé planté, noue, ...).

B64

SAINT-MARS-DU-DÉSERT - IMPASSE DR ALAIN GAUTHIER - DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.54 hectare

Zonage du PLUi : Uaa et Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 35 logements par hectare

Nombre de logements : 19 logements minimum

Application du dernier alinéa de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



La voirie principale sera traversante avec un accès sur la rue Julienne David et sur l'impasse du docteur Alain Gauthier. Cette dernière sera à sens unique depuis la rue du 3 Août 1944.

L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant. La frange boisée située au Sud devra être conservée et préservée. Le bâti sera implanté en tenant compte des éléments naturels présents (îlot bâti boisé).

L'opération sera composée de logements intermédiaires ou collectifs et de maisons individuelles. Une part des logements devra être adapté aux seniors.

Pour l'îlot de logements intermédiaires ou collectifs, des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération afin de limiter la place de la voiture.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant d'optimiser les performances énergétiques (orientation, ...).

L'aménagement de la voie permettra de sécuriser les déplacements des piétons.

L'aménagement réalisé limitera l'imperméabilisation des sols, via un travail sur les matériaux pour les cheminements, les stationnements (favoriser des matériaux perméables et naturels), les espaces de pleine terre qui permettent une infiltration de l'eau.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée en fonction de la topographie et de la nature des sols et pourra comprendre des dispositifs alternatifs (fossé planté, noue...).

B65

SAINT-MARS-DU-DÉSERT - CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL - DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 1.12 hectare

Zonage du PLUi : Ub

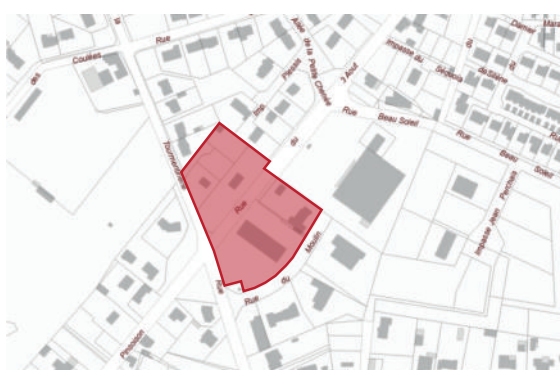
PROGRAMMATION

Densité minimale : 40 logements par hectare

Nombre de logements : 45 logements minimum

25% de logements locatifs sociaux et 12% de logements abordables
(accession sociale PSLA, BRS et/ou au locatif intermédiaire PLS, PLI)

Application du dernier alinéa de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



Les aménagements de l'îlot Ouest et de l'îlot Est pourront se faire de manière distinctes.

La desserte principale s'appuiera sur la rue du 3 Août 1944. Pour l'îlot Est, la voie desservant l'opération pourra se rarrocher à la rue du Moulin. Pour l'îlot Ouest, un 2nd accès de desserte pourra être aménagé sur la rue de la Tourmentinerie.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération afin de limiter la place de la voiture en cœur d'opération.

L'aménagement proposera des espaces paysagers pour renaturer le site avec notamment un traitement paysager et qualitatif de la limite de l'opération avec la rue du 3 Août 1944 et la rue de la Tourmentinerie.

L'opération sera composée de logements collectifs et/ou intermédiaires. Des cellules commerciales ou de services seront prévues en rez-de-chaussée le long de la rue du 3 août 1944.

Les batiments seront implantés selon des orientations permettant d'optimiser les performances énergétiques (orientation, ...).

Leur implantation permettra de créer une entrée de vie avec un espace ouvert végétalisé à l'angle de la rue du 3 Août 1944 et de la rue de la Haute-Noé.

L'aménagement réalisé limitera l'imperméabilisation des sols, via un travail sur les matériaux pour les cheminements, les stationnements (favoriser des matériaux perméables et naturels), les espaces de pleine terre qui permettent une infiltration de l'eau.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée en fonction de la topographie et de la nature des sols et pourra comprendre des dispositifs alternatifs (fossé planté, noue...).

AU SEIN DES PÔLES INTERMÉDIAIRES

SUCÉ-SUR-ERDRE

B26

SUCÉ-SUR-ERDRE - LA MAHÈRE
EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-ouest du bourg de Sucé-sur-Erdre.

Il est caractérisé majoritairement par des parcelles agricoles.

Une partie du site sera urbanisée à plus long terme (post-PLUi). Cependant, la voirie prévue sur ce secteur devra être réalisée durant la durée du PLUi.

Surface constructible du site d'OAP : 9,75 hectares (2AUn et 1AUb)

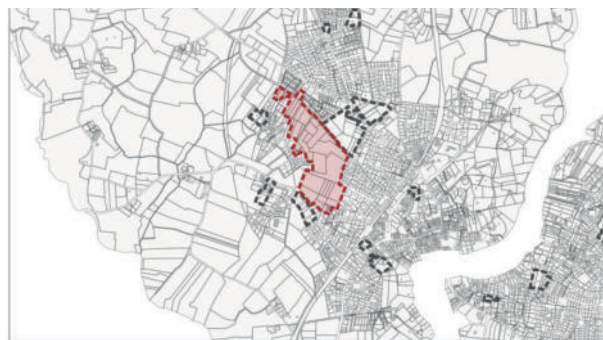
ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 0 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 195 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% uniquement sur la partie B



Point de vue au sud du site, rue de Treillières



Point de vue à l'ouest du site, rue de la Mahère



Point de vue au nord du site, rue du Pressoir

1/ La voirie principale sera traversante, avec un accès sur le rond-point de la Mahère et un accès par l'opération située au nord, route de Casson. Un accès pourra également être créé à partir de la rue Victor Hugo.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

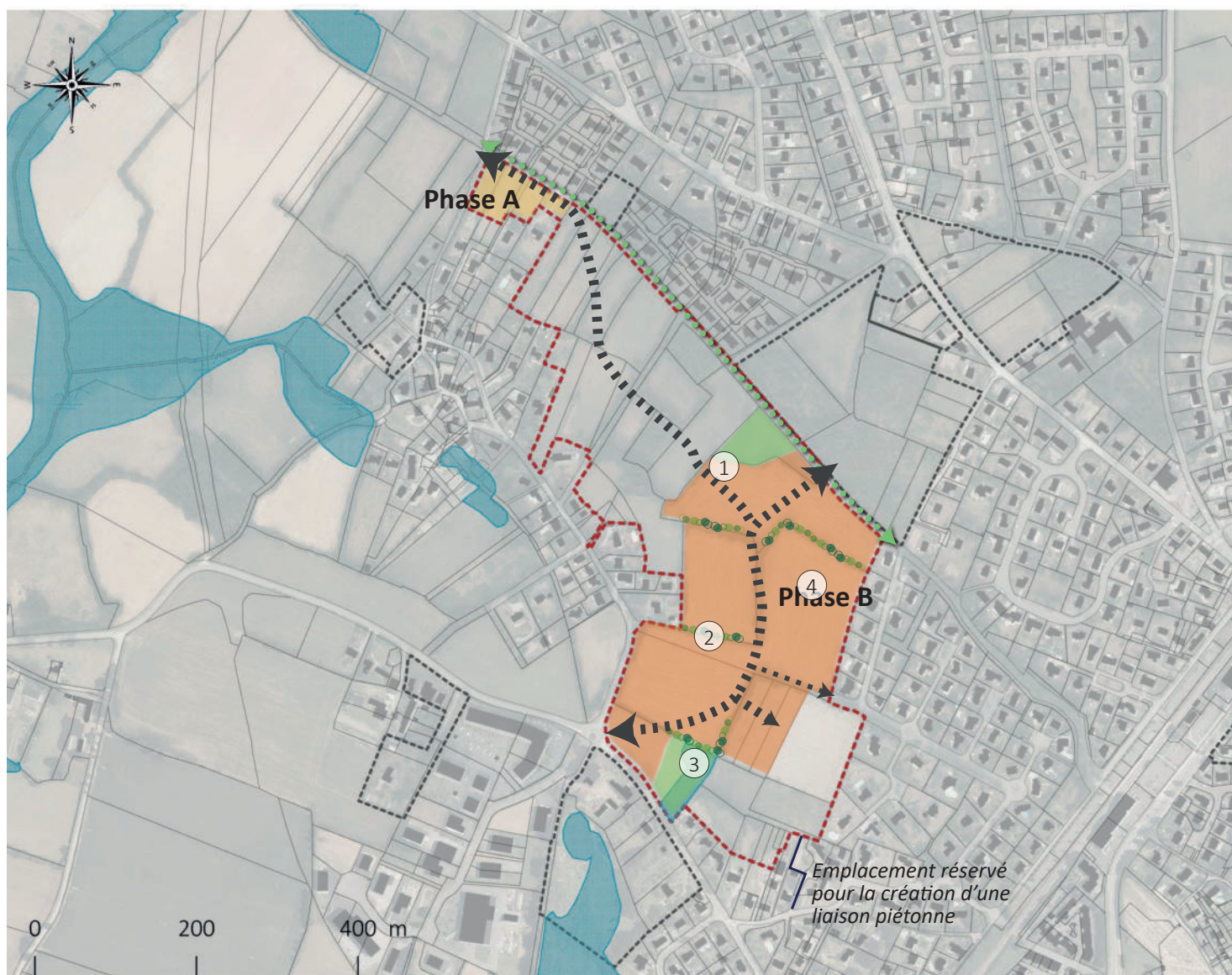
Concernant la zone 2AUn (partie ouest du site), l'aménagement devra prévoir une voirie structurante de la Mahère vers la route de Treillières. Il s'agira d'une voie structurante à l'échelle des deux phases, à calibrer en fonction du trafic.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal (maillage bocager) existant et développer les continuités végétales.

3/ La zone humide située au sud sera intégrée à un aménagement paysager.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B27

SUCÉ-SUR-ERDRE - ROUTE DE CASSON EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord-ouest du bourg de Sucé-sur-Erdre.

Surface du site d'OAP : 4,79 hectares

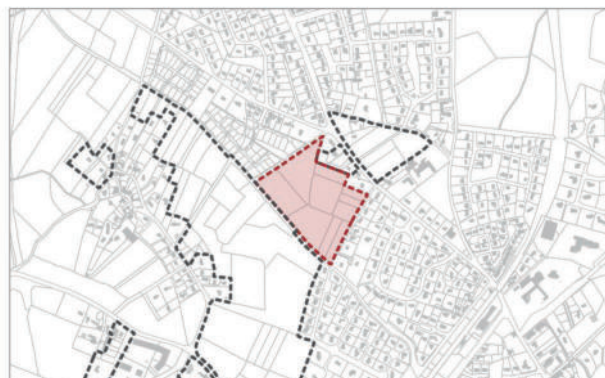
ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 96 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 19 logements minimum



Point de vue à l'est du site, rue du Pressoir

1/ L'accès principal sera réalisé sur la rue du Pressoir. Une amorce sera créée vers la zone à urbaniser la Mahère, située au sud. Il s'agira d'une voie structurante à l'échelle des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, à calibrer en fonction du trafic.

2/ Des liaisons douces en site propres devront être intégrées à l'opération afin de la connecter au tissu existant aux abords du site de projet.

3/ L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B28

SUCÉ-SUR-ERDRE - LA DOUSSINIÈRE
EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Sucé-sur-Erdre.

Il est caractérisé par des parcelles agricoles, et bordé à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire.

Surface du site d'OAP : 3,43 hectares

ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 0 - 8 ans

Site soumis à une opération d'ensemble

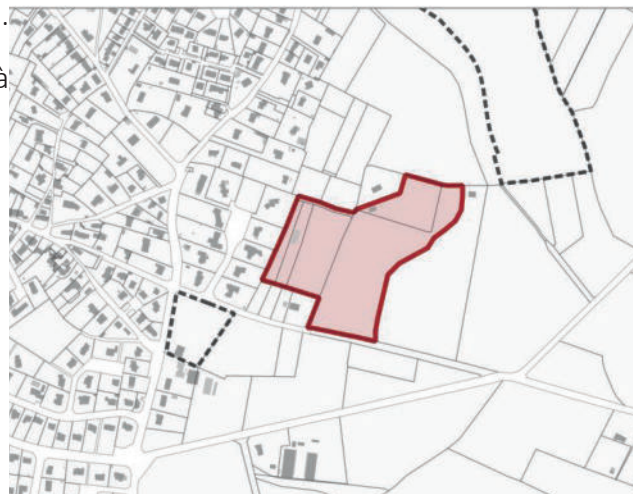
PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 50 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 10 logements minimum

L'opération comprendra également une part de bail réel solidaire (BRS) et/ou accession primo accédant ou abordable, ainsi que du locatif privé.



Le site est concerné par les risques suivants :

- sismicité : aléa modéré
- retrait/gonflement des argiles : exposition faible
- potentiel radon : fort

Il conviendra de prendre en compte ces risques lors des dépôts des demandes d'autorisations d'urbanisme.



- 1/ La voirie principale aura un accès unique sur la rue de l'Étang.
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.
- 2/ Un accès au nord de l'opération sera prévu pour rejoindre le chemin des Tertres de la Doussinière.
L'aménagement devra permettre une continuité de la desserte viaire au nord-est de l'opération.
- 3/ Une liaison douce en site propre permettra de relier la rue de l'Étang avec le chemin des Tertres de la Doussinière. La liaison douce traversant le site sera réalisée sous la forme d'un mail végétal bordé d'arbres qui sera renforcé par des plantations d'essences locales.
- 4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, la haie bocagère située en lisière du lotissement le Vallon du Tertre sera conservée et prolongée jusqu'à l'allée existante. De manière générale, il conviendra de privilégier une composition pluristratifiée reprenant les essences composant déjà le maillage bocager du site.
- 5/ Une transition végétale d'une largeur de 3 mètres entre l'espace urbanisé et la zone humide située à l'est sera réalisée laissant une perméabilité entre les deux espaces. Cette transition sera ponctuée de larges percées visuelles qui seront le support de liaisons douces reliant l'opération à la zone humide, et permettront par ailleurs de participer à la gestion des eaux pluviales. La palette végétale devra favoriser le développement de la biodiversité et la mise en place de nouveaux écosystèmes.
- 6/ Les voies devront être accompagnées par un traitement végétal.
- 7/ Une hauteur différenciée des constructions sera respectée afin de prendre en compte les vues et la qualité paysagère du site :
- Partie A** : hauteur RDC ou RDC + combles au maximum
 - Partie B** : hauteur RDC ou RDC + combles ou R+1
 - Partie C** : hauteur RDC ou RDC + combles ou R+1 et dont le volume en R+1 ne dépasse pas 50% de l'emprise totale de la construction principale.
- 8/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et maisons individuelles et/ou mitoyennes. La part des formes urbaines plus denses (maisons groupées, ...) devra représenter un minimum de 30% de l'offre de logements.
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.). La hauteur des constructions sera limitée selon les secteurs afin de limiter tant que possible l'impact sur le paysage et préserver les vues sur l'espace dégagé que représente la zone humide.
- Un travail sur le niveau de performance environnementale du bâti sera attendu, notamment sur la partie impact carbone des matériaux. Ainsi, l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée.
- 8/ Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site et ne devront pas perturber l'écoulement naturel des eaux. Les niveaux de dalles seront calculés pour chaque construction et les nivellements et autres mouvements de terre sur le reste du terrain seront limités au maximum.



Surface du site d'OAP : 1,09 hectare

Zonage du PLUi : Ub

Site soumis à opération d'ensemble.

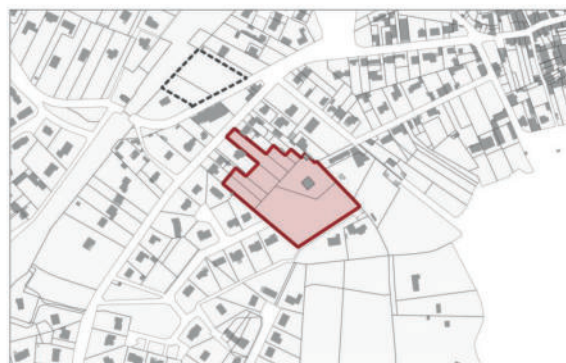
PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 25 logements minimum

Le secteur est concerné par le risque inondation.

Mixité : part minimale de 20% de locatif social et 10% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)



1/ Un accès sera réalisé par le lotissement du Val d'Erdre. D'autres accès seront possibles. L'aménageur devra, à sa charge, réaliser une étude globale d'aménagement des dessertes de l'OAP tenant compte des profils de voiries, des axes et des flux de circulation. Prévoir des espaces de « respiration » dans l'OAP (zone d'échange et de rencontre). La mutualisation des accès privatifs sera autant que possible recherchée. Une connexion supplémentaire par la rue de la Bretonnière pourra être créée.

2/ Des liaisons piétonnes en site propre desserviront l'opération.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, les haies devront être préservées en bordure du site.

4/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type mitoyen et/ou intermédiaire, voir du petit collectif. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B30**SUCÉ-SUR-ERDRE - RUE DE TREILLIÈRES
DENSIFICATION**

Surface du site d'OAP : 0,34 hectare

Zonage du PLUi : Ub

Site non soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 7 logements minimum

Part minimale de locatif social : 1ère tranche : 100%

2ème tranche : 20%

**Phase 1**

L'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la rue de Treillières. En cas de bâtiment collectif, un parking souterrain devra être réalisée (sortie de sous-sol rue de Treillières).

Le secteur accueillera préférentiellement des petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Phase 2

L'aménagement de la phase 2 devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'opération sur la rue de Treillières en limite de la parcelle AO n°37 (voir plan ci-dessous). En cas de bâtiment collectif, un parking souterrain devra être réalisé.

Le secteur accueillera principalement des petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 3,1 hectare

Zonage du PLUi : UB - N

Site soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION qui s'applique à la zone UB

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 31 logements minimum

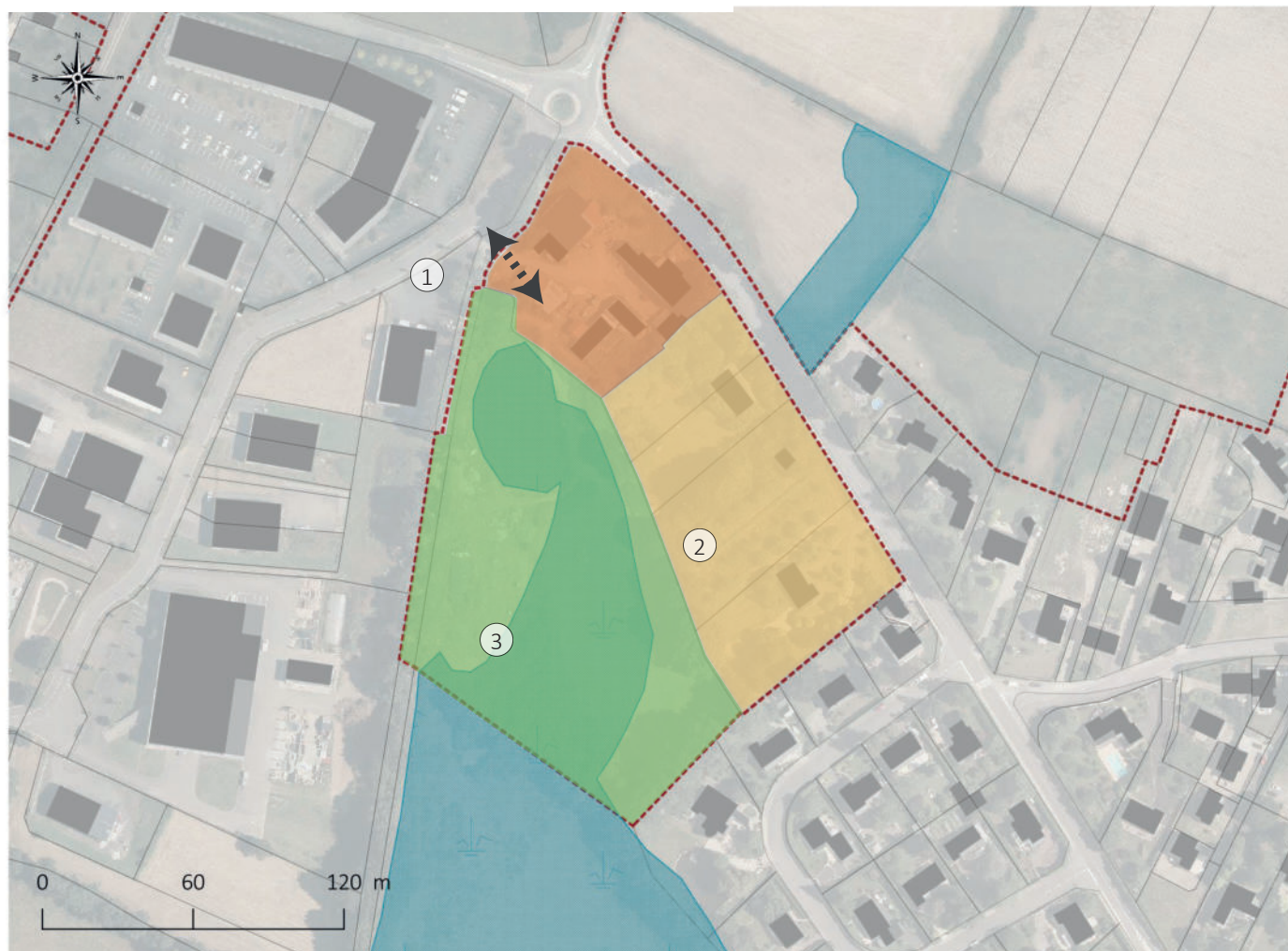
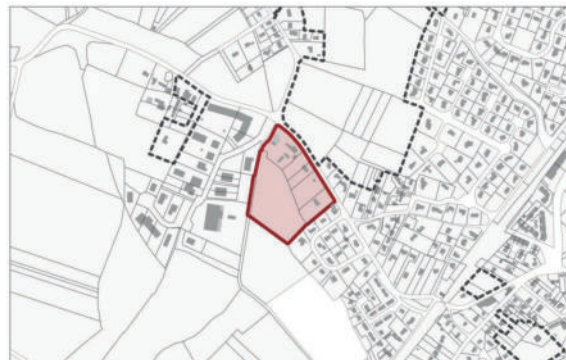
Part minimale de locatif social : 20% soit 6 logements minimum

1/ L'accès sera obligatoirement situé sur la rue du parc d'activités de la Beaumondière. Aucun accès ne sera réalisé sur la RD49.

2/ Le secteur accueillera préférentiellement un tissu plus dense à l'entrée de l'opération (type petits collectifs) et moins dense vers le sud-est.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

3/ Un espace naturel commun à l'opération pourra être jardiné et devra prendre en compte la présence de la zone humide.



B32

SUCÉ-SUR-ERDRE - LA BEAUMONDIÈRE
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 9242 m²

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 19 logements minimum

Part minimale de locatif social et/ou accession sociale (via le dispositif du bail réel solidaire) : 25% soit 4 logements minimum

L'opération pourra être réalisée en 2 phases.

1/ L'aménagement devra reposer sur deux accès possibles sur la RD49 au niveau de l'accès privatif existant et au niveau du cheminement existant. Une liaison piétonne devra permettre de rejoindre ces deux accès.

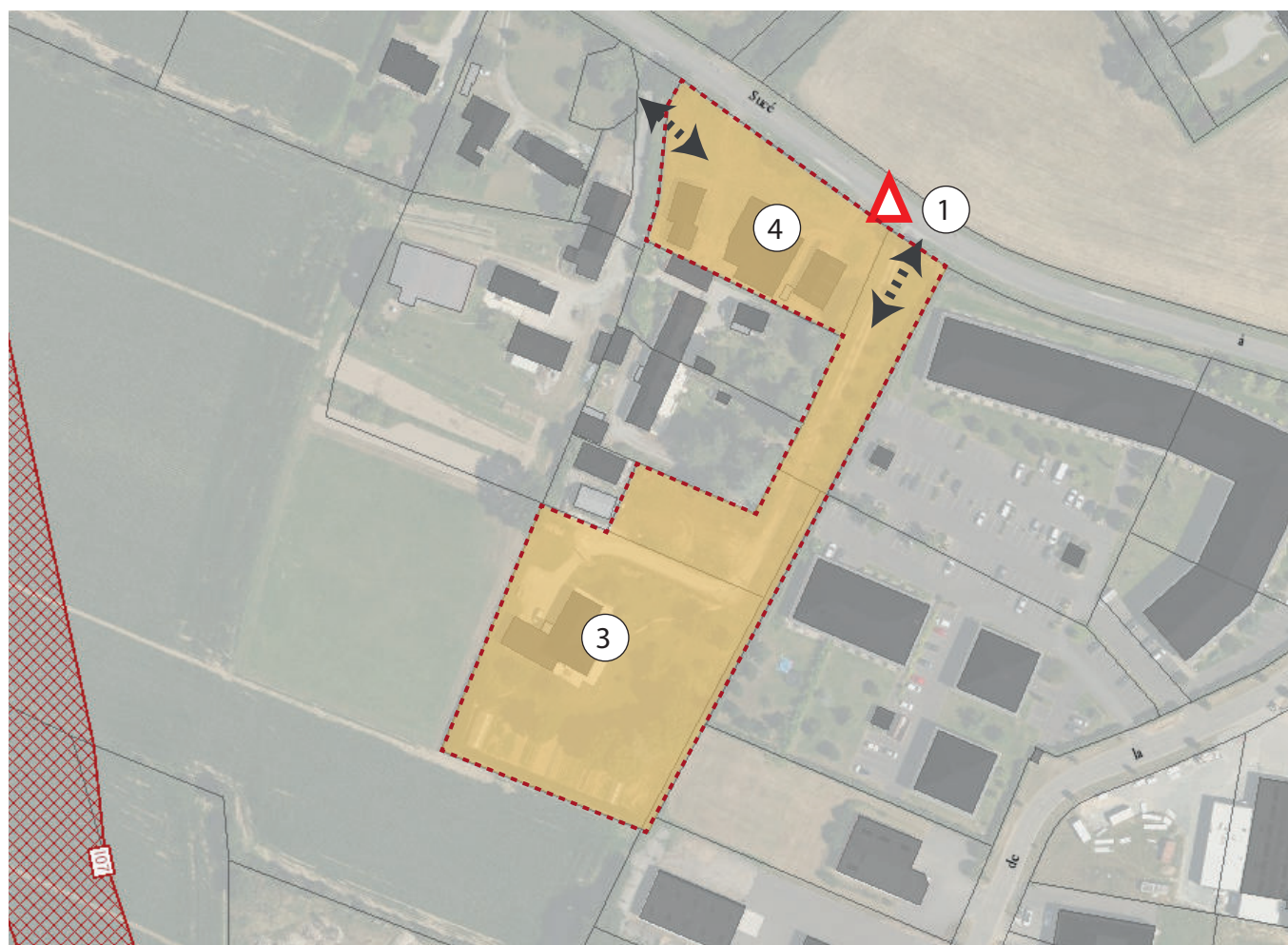
Une sécurisation des accès sera à étudier.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type individuel et/ou mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.). Une transition végétale de qualité devra être réalisée avec l'espace agricole.

4/ Du bâti de type maison de ville avec une transition vers un volume plus important sera réalisé en réponse aux bâtis de la résidence voisine. Le bâti s'implantera principalement parallèlement à la voie en dégagant un espace au sud. La façade devra être qualitative et non uniforme. Les logements mono-orientés seront interdits.

5/ Le rapport à la rue devra être qualitatif en proposant l'intégration des coffrets et une végétalisation.



Surface du site d'OAP : 2,53 hectares

Zonage du PLUi : UB

Site soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 51 logements minimum

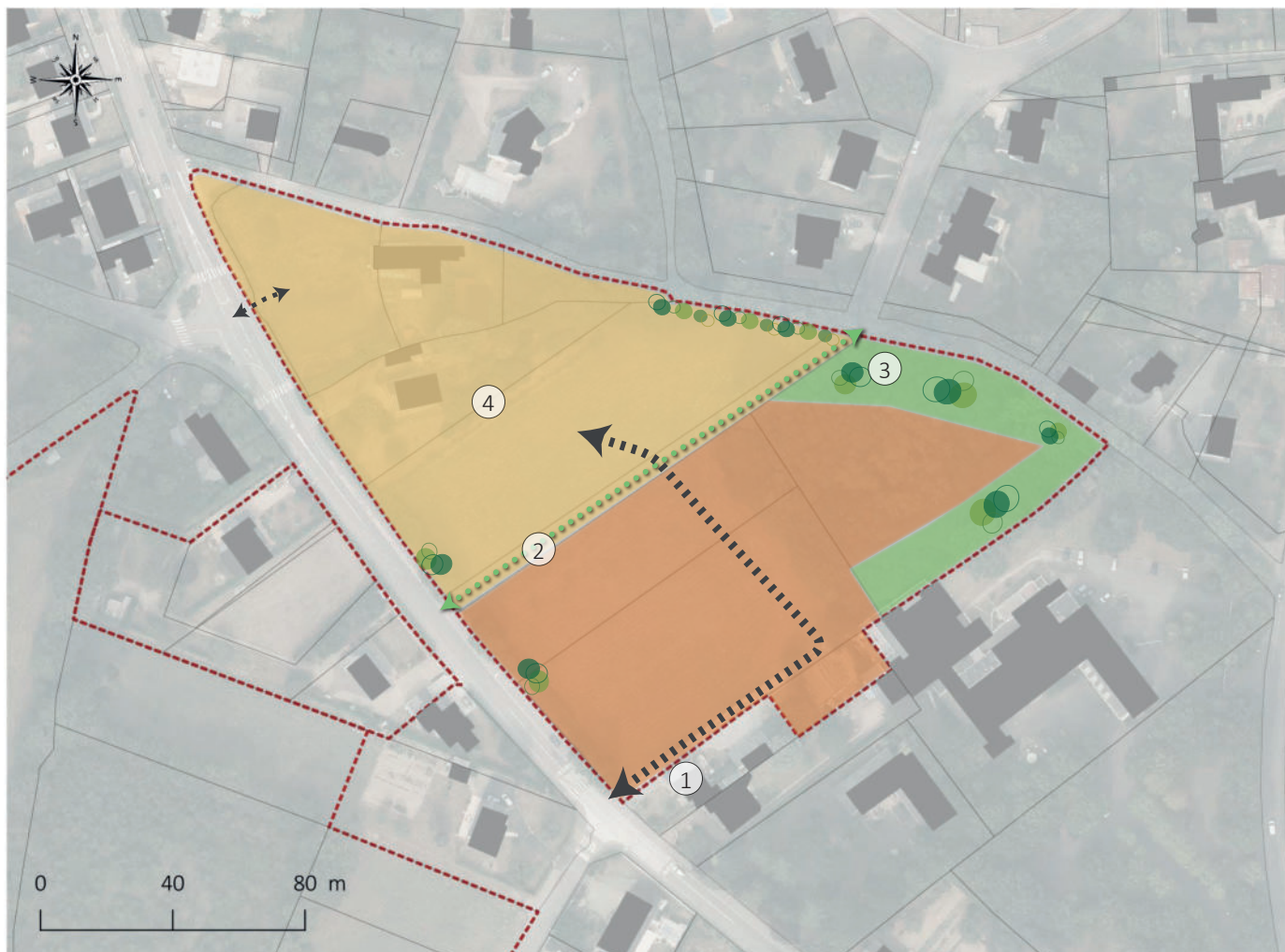
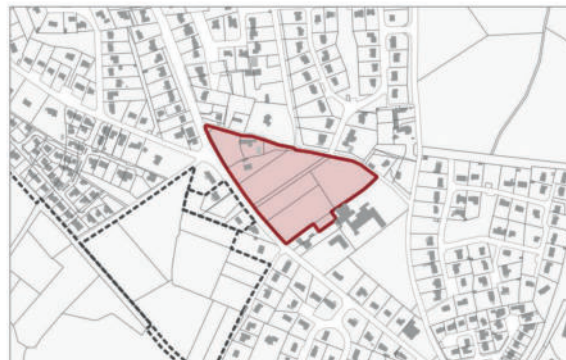
Part minimale de locatif social : 20% soit 10 logements minimum

1/ Deux accès potentiels au site devront être réfléchis depuis la route de Casson (RD37). Les accès privatifs sur la route de Casson sont interdits.

2/ Une liaison piétonne en site propre traversera l'opération du chemin rural au nord à la route de Casson.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Le secteur accueillera au nord-ouest de l'habitat de type individuel et/ou mitoyen tandis que le sud-est accueillera un tissu plus dense composé de petits collectifs et/ou logements intermédiaires. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B34 SUCÉ-SUR-ERDRE - ROUTE DE LA GOULITIÈRE - OUEST DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,37 hectare

Zonage du PLUi : Ub

Site soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 7 logements minimum

Mixité : part minimale de 20% de locatif social et 10% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)



1/ L'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la route de la Goulitière à proximité de la liaison douce. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la route de Casson.

2/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

3/ Une liaison piétonne sera réalisée au nord du périmètre reliant la route de Casson à la rue Cézanne.



Surface du site d'OAP : 0,64 hectare

Zonage du PLUi : UB

Site soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 13 logements minimum

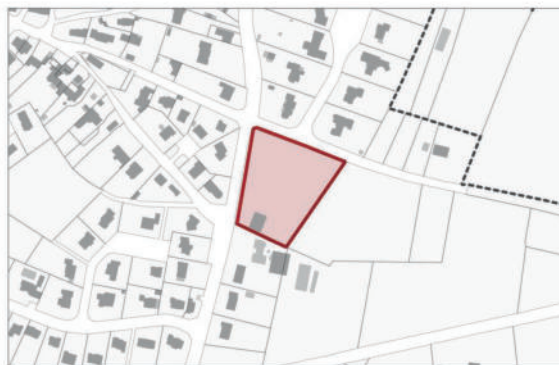
Part de locatif social : 4 logements minimum en accession sociale

1/ L'accès sera obligatoirement situé sur la rue de l'Étang. Aucun accès ne sera réalisé sur la rue de la Filonnière.

2/ Des liaisons douces en site propre seront intégrées à l'opération.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, les haies devront être préservées en bordure du site.

4/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type mitoyen et/ou intermédiaire. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B37**SUCÉ-SUR-ERDRE - ROUTE DE CASSON - NORD
DENSIFICATION**

Surface du site d'OAP : 0,59 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 10 logements par hectare

Nombre de logements : 6 logements minimum



1/ L'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie sur la route de Casson.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type individuel et/ou mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,23 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 10 logements par hectare

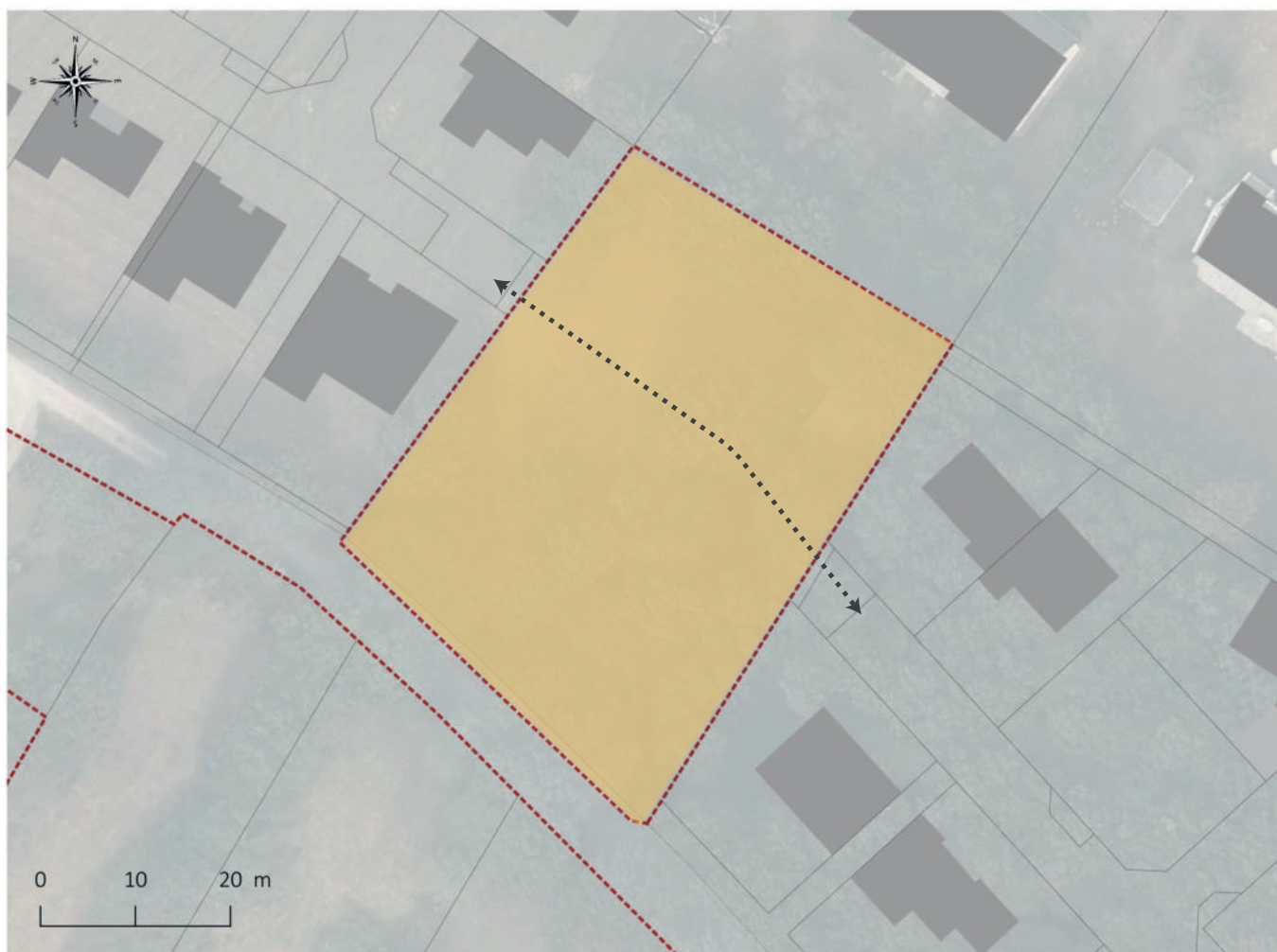
Nombre de logements : 2 logements minimum

Site soumis à opération d'ensemble.

1/ L'aménagement devra s'appuyer sur les voies existantes. Une voie reliera l'allée des Hirondelles et l'allée des Martinets.

2/ L'opération devra préserver dans la mesure du possible les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

3/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type individuel et/ou mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B40

SUCÉ-SUR-ERDRE - IMPASSE DE LA BUTTE

Surface du site d'OAP : 0,84 hectare

Zonage du PLUj : Ub

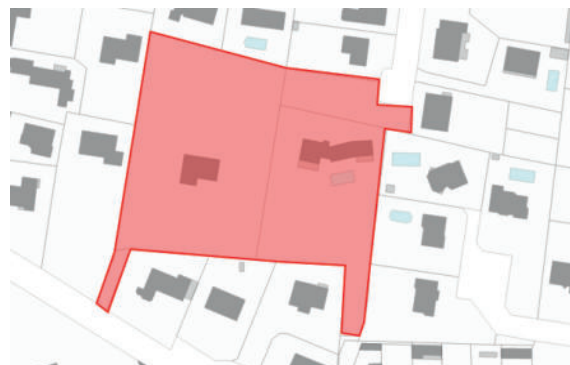
Site non soumis à opération d'ensemble.

Phasage : 2 phases (2eme phase pour la parcelle AL 143)

PROGRAMMATION

Densité minimale 20 logements par hectare

Nombre de logements : 16 logements minimum



1/ L'accès sera obligatoirement situé sur l'impasse de la Butte.

La mutualisation des accès est imposée.

2/ Une voie verte doit assurer la connexion entre l'impasse de la Butte et la rue de Carquefou.

3/ Les arbres majeurs devront être préservés.

4/ La pente du terrain sera utilisée pour favoriser le traitement des stationnements (ex : parking en rez-de-chaussée) afin de rechercher le plus possible la limitation du stationnement aérien et donc une bonne intégration des stationnements dans l'environnement. Le traitement de la déclivité sera travaillé (accroche des constructions, profil en travers ...)



Surface du site d'OAP : 0,66 hectare

Zonage du PLUi : Ub

Site soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 13 logements minimum

Mixité : part minimale de 20% de locatif social et 10% de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)

1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera obligatoirement par un seul nouvel accès sur la route de la Goulitière.

La mutualisation des accès est imposée.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.



B43

SUCÉ-SUR-ERDRE - AVENUE DE L'EUROPE
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 1.26 hectares

Zonage du PLUi : Uaz

Site non soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale 25 logements par hectare

> Application de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



1/ La nouvelle voirie de desserte se raccordera à la rue Matisse. Un seul accès pourrait être envisagé sur le Bd de l'Europe.

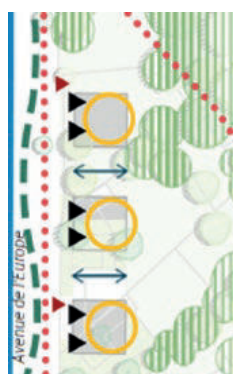
2/ Le fossé d'écoulement des eaux situé sur la bordure Est du site devra être préservé.

3/ Un cheminement doux traversant viendra également connecter la rue Matisse au boulevard de l'Europe et la rue Descartes. La coulée verte présente au sud du périmètre est prolongée au travers de l'opération.

4/ En cas de démolition des constructions existantes, il conviendra de privilégier une ambiance urbaine en lien avec le projet du boulevard de l'Europe (frontage bâti en rapport avec le boulevard de l'Europe mais non continu, de qualité et paysagé).

Le retrait sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.

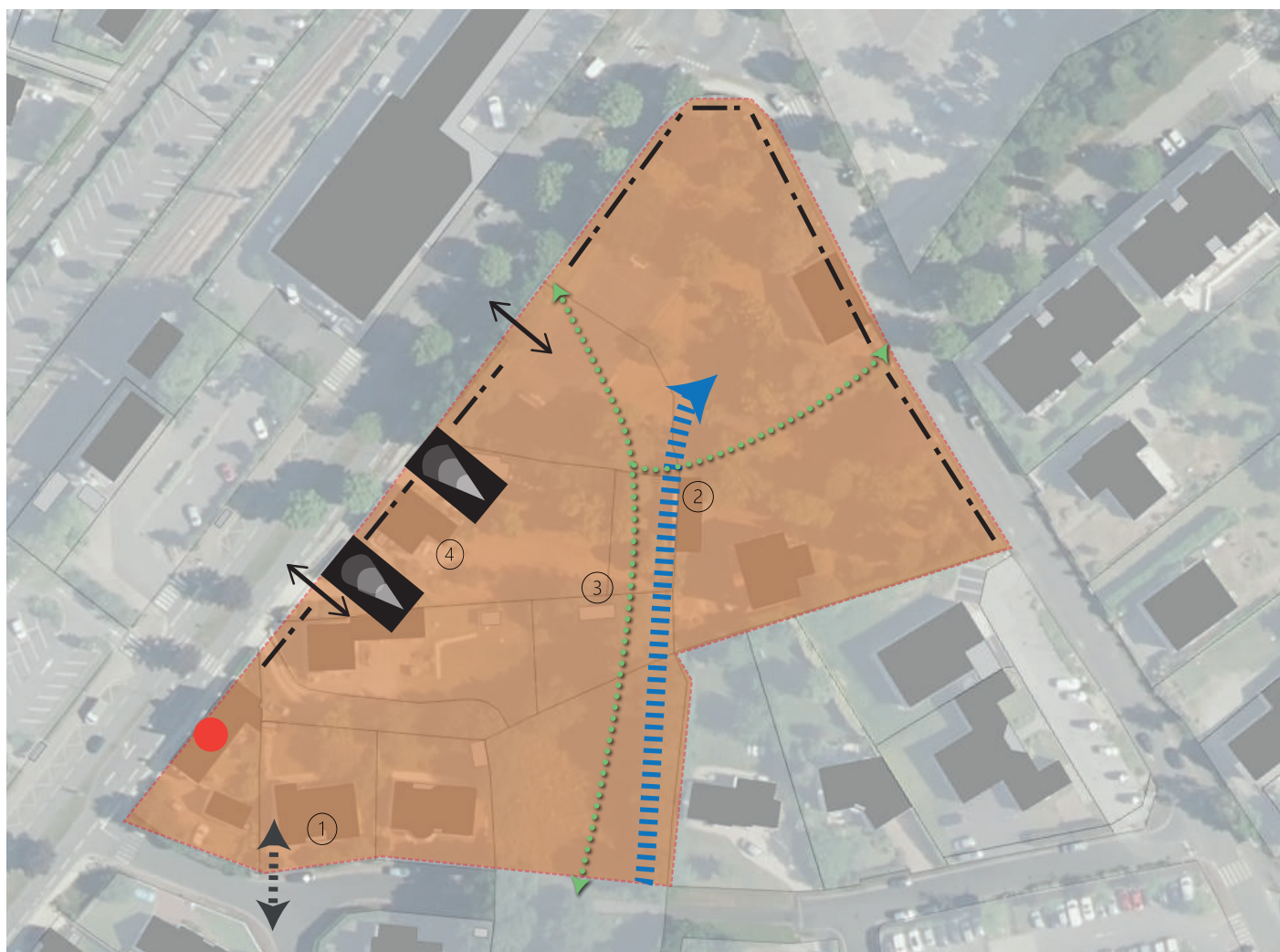
Le schéma ci-présent présente les intentions recherchées (porosité visuelle entre les plots bâtis).



5/ Les constructions autorisées seront de type « collectif » en R+2+A/C au niveau du boulevard de l'Europe et pourront être en habitat individuel sur la rue Matisse : la zone Nord devra proposer une ambiance de collectifs insérés dans un parc devant resté ouvert et perméable. L'étang est à préserver.

6/ Les stationnements seront intégrés au volume du bâtiment sauf les places visiteurs.

7/ Le bâtiment identifié sur l'OAP graphique ci-dessous devra être conservé.



B44

SUCÉ-SUR-ERDRE - ILOT PASTEUR
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,38 hectare

Zonage du PLUi : UAz

Site soumis à opération d'ensemble.

- 1/ Respecter le gabarit de la voie existante et constituer un front bâti
- 2/ Implantation du bâti en limite sur la place Aristide Briand afin de créer un front bâti. L'implantation en limite est obligatoire sur l'ensemble du RDC, puis devra être d'au moins 50% pour les étages.
- 3/ Implantation en limite le long de la rue Descartes et du cheminement piéton.
- 4/ Coeur d'ilôt public à paysager
- 5/ Créer des continuités piétonnes
- 6/ Créer des voies à usages mixtes (véhicules, piétons)
- 7/ Traiter architecturalement les angles des bâtiments, éléments charnière entre l'espace public et privé qui doivent être mis en valeur.

STATIONNEMENT : 1pl/logement avec au minimum 48 places réalisées en sous-sol. Le stationnement pour les commerces et bureaux n'est pas réglementé.



Surface du site d'OAP : 0.74 hectare

Zonage du PLUj : Uaz

Site non soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 22 logements minimum

Part minimale de 20% de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI)

> Application de l'article R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



- 1/ Les bâtiments existants seront démolis. Les nouveaux bâtiments pourront être en R+2+A/C
- 2/ Un nouvel alignement et une nouvelle limite parcellaire seront définis sur les rues Descartes et Hautière pour aménager l'espace public. Le retrait du bâtiment sera de 2 mètres pour assurer un frontage avec l'espace public et gérer le dénivelé naturel.
- 3/ L'arbre existant sera préservé ainsi que le modelé de terrain à l'aplomb de son houppier.
- 4/ Des retraits minimaux de 10 mètres seront imposés (sauf RDC) pour garantir l'ensoleillement des constructions existantes, l'intimité des logements et le développement d'une végétation arbustive.
- 5/ Des porosités entre bâtis seront à respecter pour assurer des contraintes physiques ou visuelles vers le cœur d'ilot.
- 6/ Un cœur d'ilot en pleine terre sera organisé pour réaliser un cœur d'ilot végétal. Il conviendra d'assurer les continuités de trame verte.
- 7/ Le stationnement pour la résidence sénior sera de 1 place par logement. Il n'y aura pas de nombre imposé de stationnement visiteur pour cet établissement.

Surface du site d'OAP : 0.14 hectare

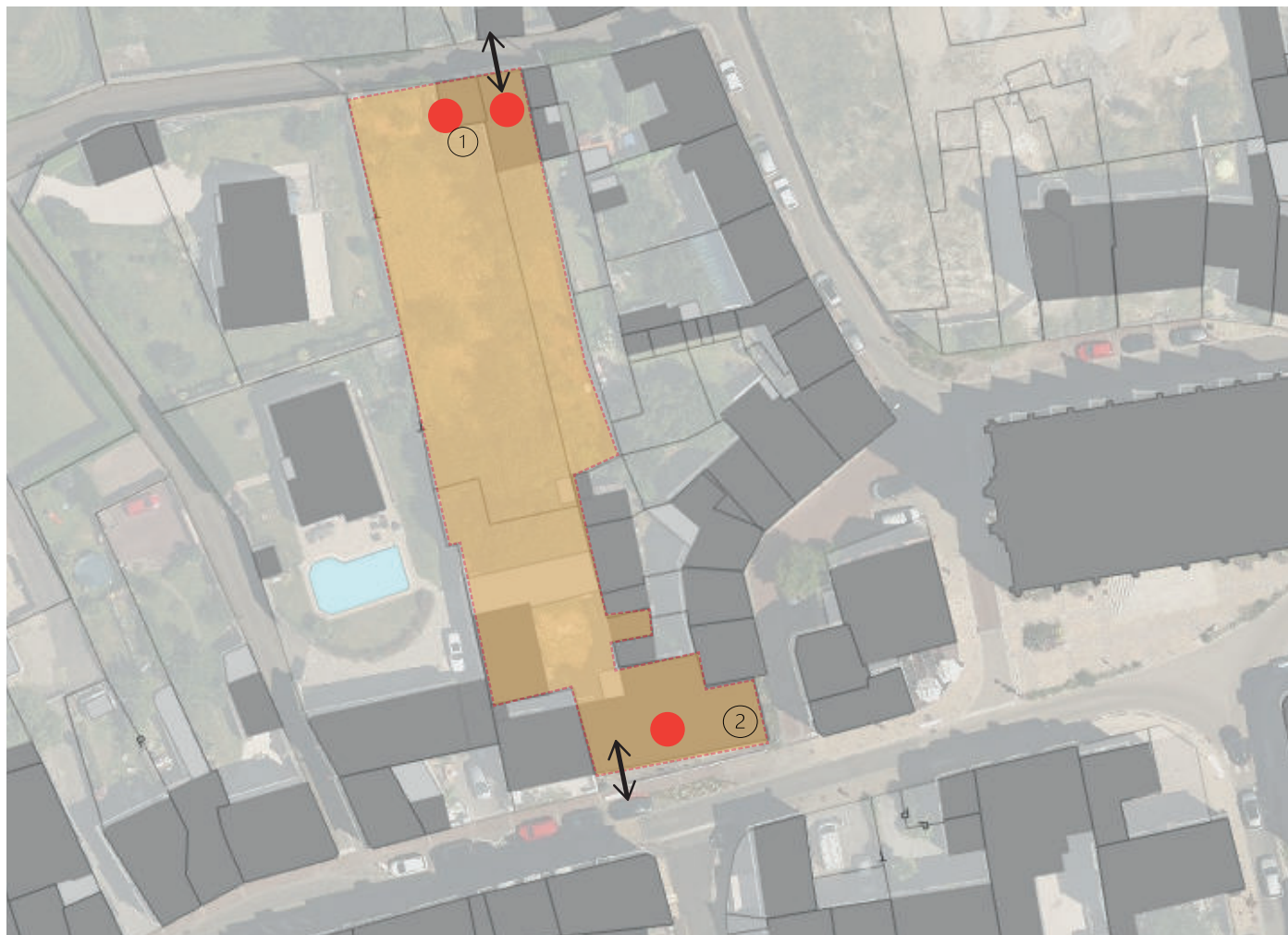
Zonage du PLUi : Uaa et Ub

1/ Les bâtis identifiés seront à conserver.

2/ La façade historique de l'hôtel Régairé coté Grande rue sera à mettre en valeur.

3/ Le projet devra comprendre une partie touristique. Les projets de logements et d'hébergements devront être réalisés dans l'un ou l'autre des zonages – (sauf impossibilité technique).

Les accès seront limités à 2. Un accès sous porche sera privilégié sur le bâti à conserver de la parcelle AP n°283 (sauf contrainte technique).



B61 SUCÉ-SUR-ERDRE - RUE DESCARTES/RUE DU VERGER DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.46 hectare

Zonage du PLUi : Uaz

Site non soumis à opération d'ensemble

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 9 logements minimum

1/ Un nouveau front bâti sera créé rue Descartes ainsi que rue du Verger du Prieuré avec un retrait par rapport aux limites publiques pour assurer un frontage de qualité. Une attention particulière sera apportée pour le traitement de l'angle Rue Descartes/rue du Verger du Prieuré.

2/ Des cellules commerciales seront à prévoir en RDC de collectifs sur la rue Descartes.

Un accès véhicules sera à prévoir par la rue du Verger du Prieuré pour assurer une continuité piétonne sécurisée le long des cellules actives du RDC rue Descartes.

La transition avec le tissu urbanisé existant sera travaillée (ex : recul des constructions)



Surface du site d'OAP : 1.3 hectare

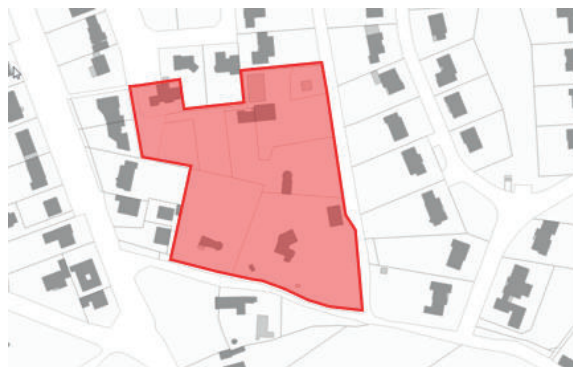
Zonage du PLUi : Ub

Site non soumis à opération d'ensemble

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 26 logements minimum



1/ La végétation existante en limite Est du site sera à préserver.

2/ Des formes urbaines permettant plus de densité de logement (intermédiaire ou petit collectif) pourront être positionnées sur les secteurs identifiés.

3/ La voie d'accès sera à élargir.

Des connexions seront à créer notamment afin de connecter les différents secteurs entre eux.



AU SEIN DES PÔLES INTERMÉDIAIRES

VIGNEUX-DE-BRETAGNE

B45

VIGNEUX-DE-BRETAGNE - RUE DU PETIT PRINCE EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Vigneux-de-Bretagne, à proximité des sites d'équipements et d'une grande surface.

Il est bordé à l'ouest par des zones humides.

Surface du site d'OAP : 3,47 hectares

ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 69 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 14 logements minimum



Point de vue au nord du site, rue du Petit Prince



Point de vue au sud du site, rue du Petit Prince

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de la Brillauderie ainsi que la rue du Petit Prince. Deux accès pourront être prévus sur la rue du Petit Prince.

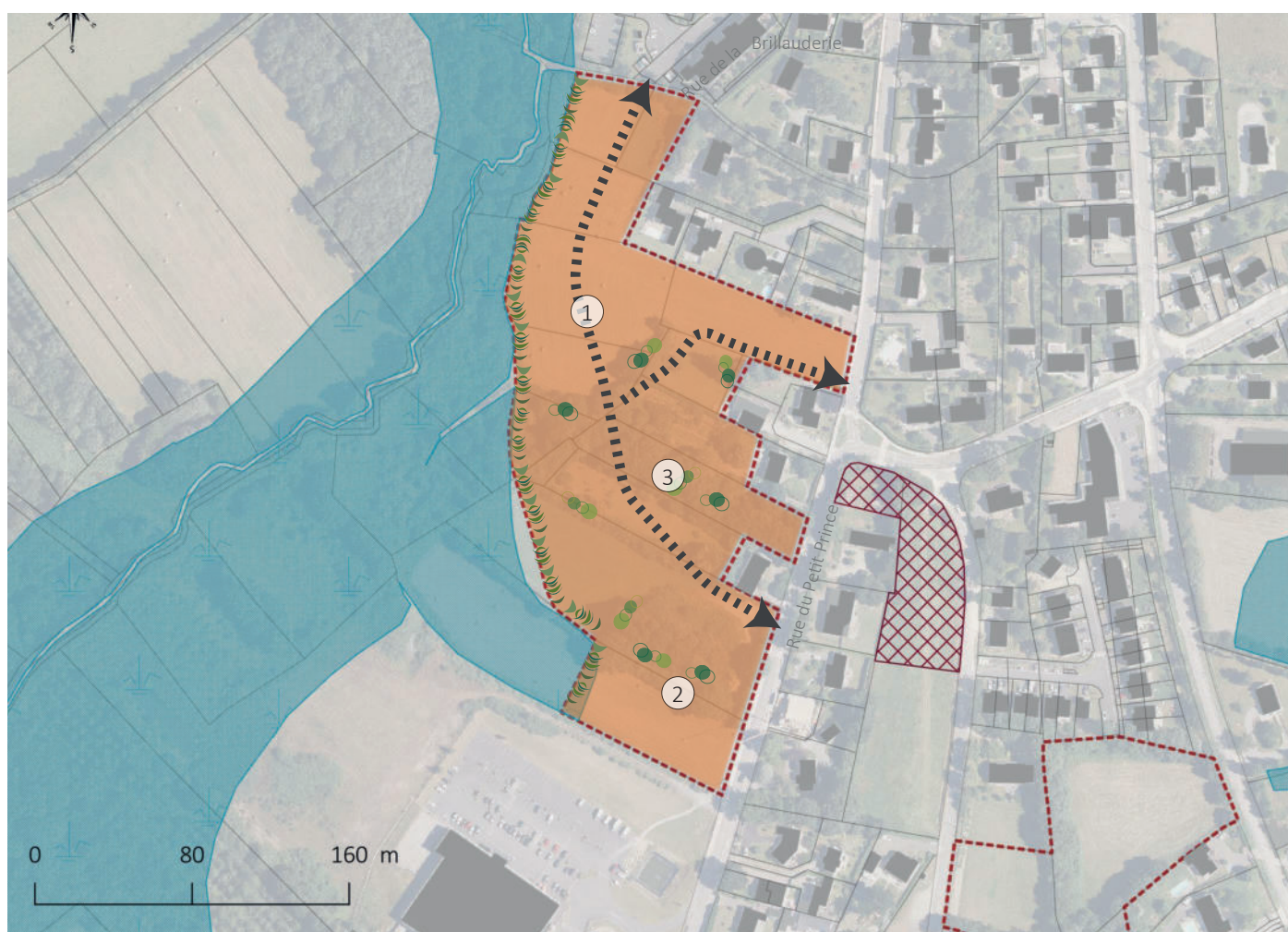
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera dense, composé de logements individuels, intermédiaires et de petits collectifs.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

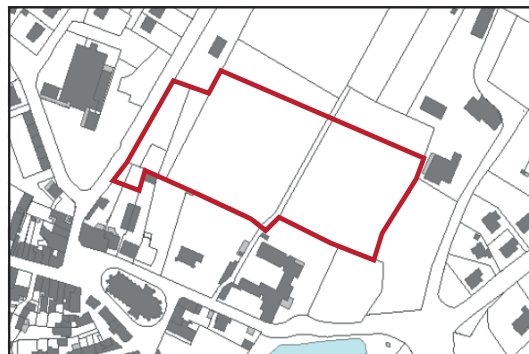


B46**VIGNEUX-DE-BRETAGNE - LE MIRON - EST
EXTENSION**

Ce site de projet est situé au nord du bourg de Vigneux-de-Bretagne, à proximité immédiate des commerces et services présents dans le cœur de bourg.

Il est bordé à l'est par un cours d'eau et des zones humides.

Surface du site d'OAP : 1,60 hectare



ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 40 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 8 logements minimum



1/ La voirie principale s'appuiera sur les accès existant rue G. Hersart de la Villemarqué, ainsi que sur la rue du Val de Gesvres.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Des liaisons douces en site propre devront être intégrées à l'opération afin de la connecter aux tissu existant aux alentours.

3/ Les points de vue vers le paysage au nord devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal (maillage bocager) existant et développer les continuités végétales.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B47

VIGNEUX-DE-BRETAGNE - LA PAQUELAIS EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'ouest du village de la Paquelais à Vigneux-de-Bretagne.

Surface du site d'OAP : 1,95 hectare

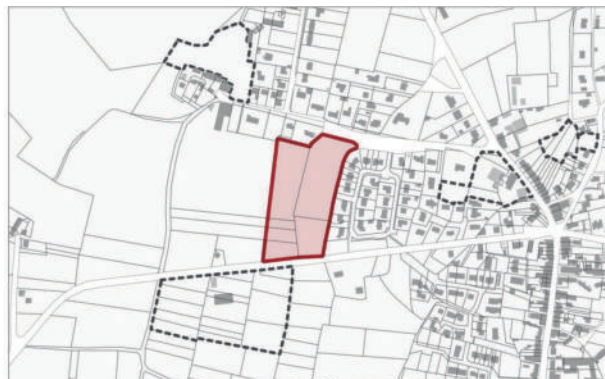
ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 39 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 8 logements minimum



1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique sur la RD49 au sud, ainsi qu'un accès sur la rue Théophile Ceineray. L'accès sur la RD49 devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements, notamment en lien avec le secteur de projet à vocation d'équipement situé au sud.

Une amorce de voirie vers l'ouest devra être prévue.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité en bordure de RD49.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Une transition végétale avec l'espace agricole à l'ouest sera exigée.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B48

VIGNEUX-DE-BRETAGNE - RUE DE LA GARENNE
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 0,52 hectare**Zonage du PLUi : UB***PROGRAMMATION***Densité minimale : 20 logements par hectare**Nombre de logements : 10 logements minimum**Site non soumis à opération d'ensemble*

1/ La voirie principale sera traversante, avec un accès sur la rue de la Garenne, et un accès futur sur la rue de Sévigné.

2/ Liaisons douces à créer pour connecter le projet au tissu existant

3/ L'opération sera composée préférentiellement d'habitat individuel et mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,97 hectare

Zonage du PLUi : 1AU

Site non soumis à opération d'ensemble.

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 19 logements minimum

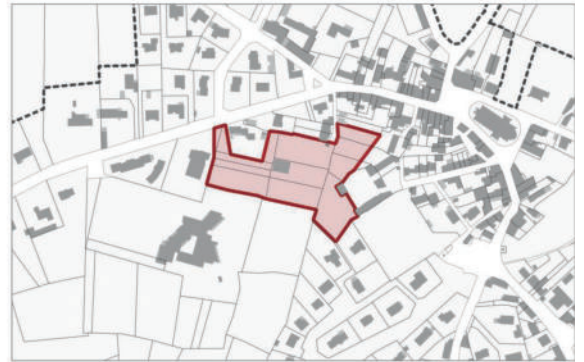
Part minimale de locatif social : 25% soit 5 logements minimum

1/ L'accès au site reposera sur une unique entrée sur l'allée de la Roche Maillard et sur une entrée/sortie rue Saint-Michel.

2/ Des liaisons douces seront intégrées à l'opération et permettront de relier l'opération à la maison de retraite située au sud.

3/ L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, notamment en frange sud du site.

4/ L'opération sera composée d'habitat individuel et mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B50

VIGNEUX-DE-BRETAGNE - LE MIRON - OUEST
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,79 hectare

Zonage du PLUi : 1AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare

Nombre de logements : 24 logements minimum

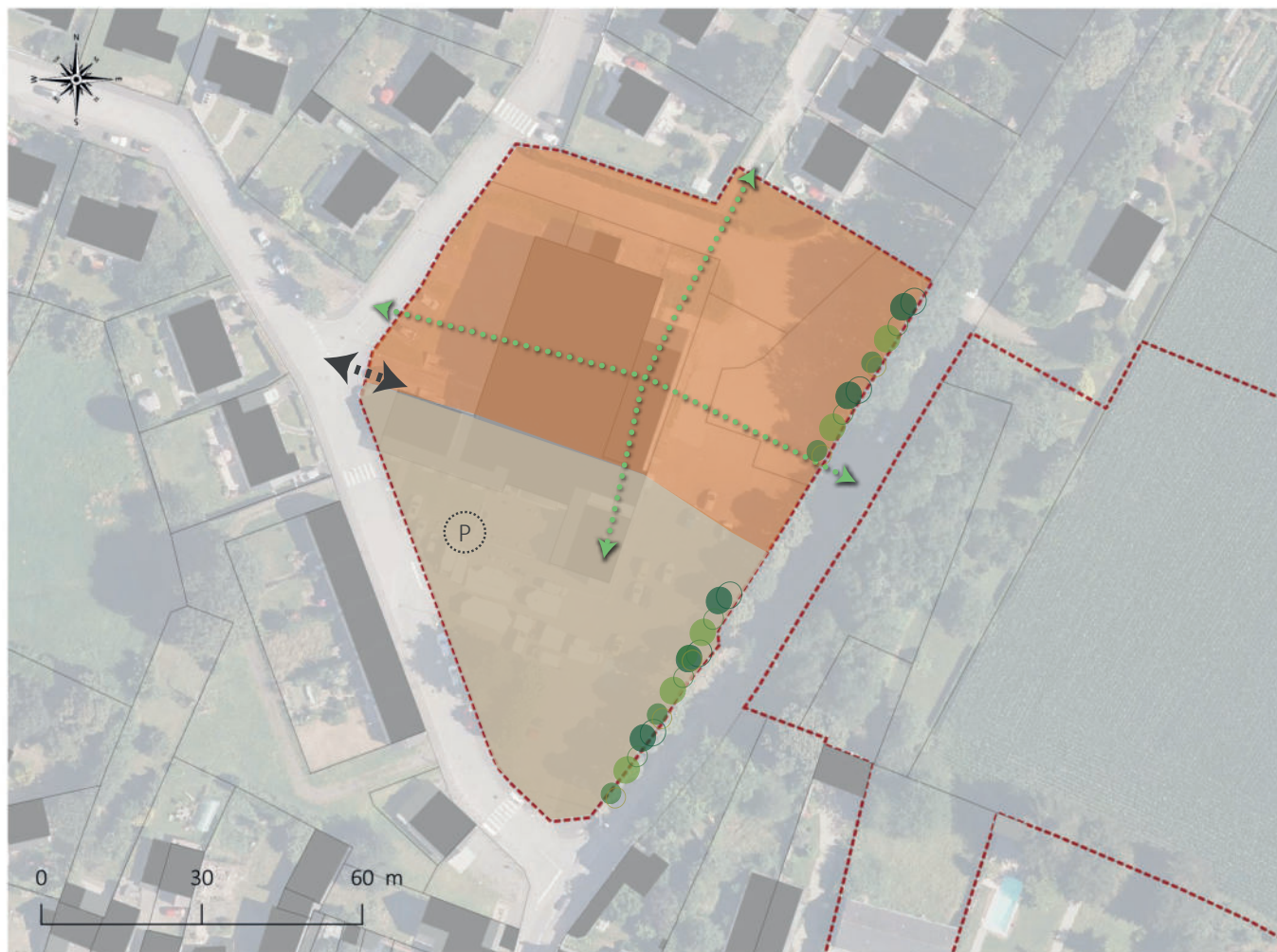
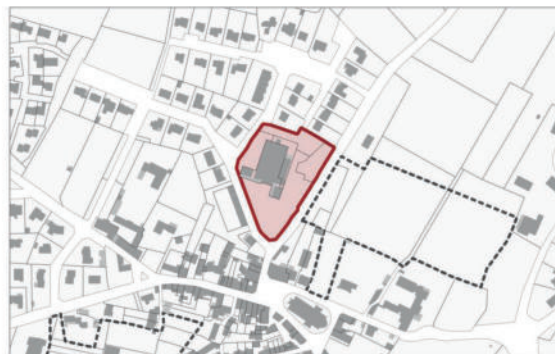
1/ Plusieurs accès pourront être réfléchis.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Une liaison douce en site propre desservira l'opération au nord.

3/ L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal (maillage bocager) existant et développer les continuités végétales.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu dense et mixte, accueillant logements et commerces. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 2,21 hectares

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 44 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 11 logements minimum

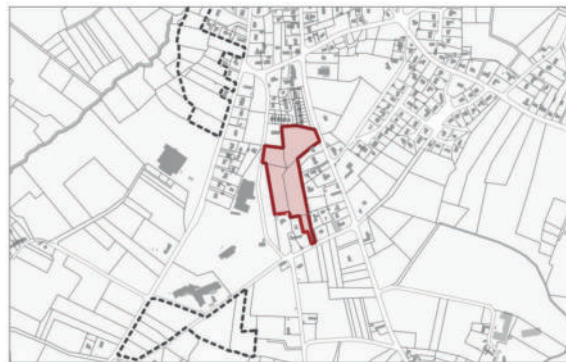
1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de Sévigné à l'est et sur la rue de la Maison Blanche au sud. Un accès sera également créé vers le nord. Aucun accès ne sera créé sur l'allée des Sports. L'accès sur la rue de Sévigné devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements. .

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'opération et de la relier au tissu existant ainsi qu'aux équipements sportifs situés à l'ouest.

3/ La trame bocagère en frange du site sera conservée.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Le site est traversé par une ligne haute tension, sous laquelle aucune construction ne sera autorisée.



B53

VIGNEUX-DE-BRETAGNE - RUE A. DE BRETAGNE
DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,68 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 14 logements minimum

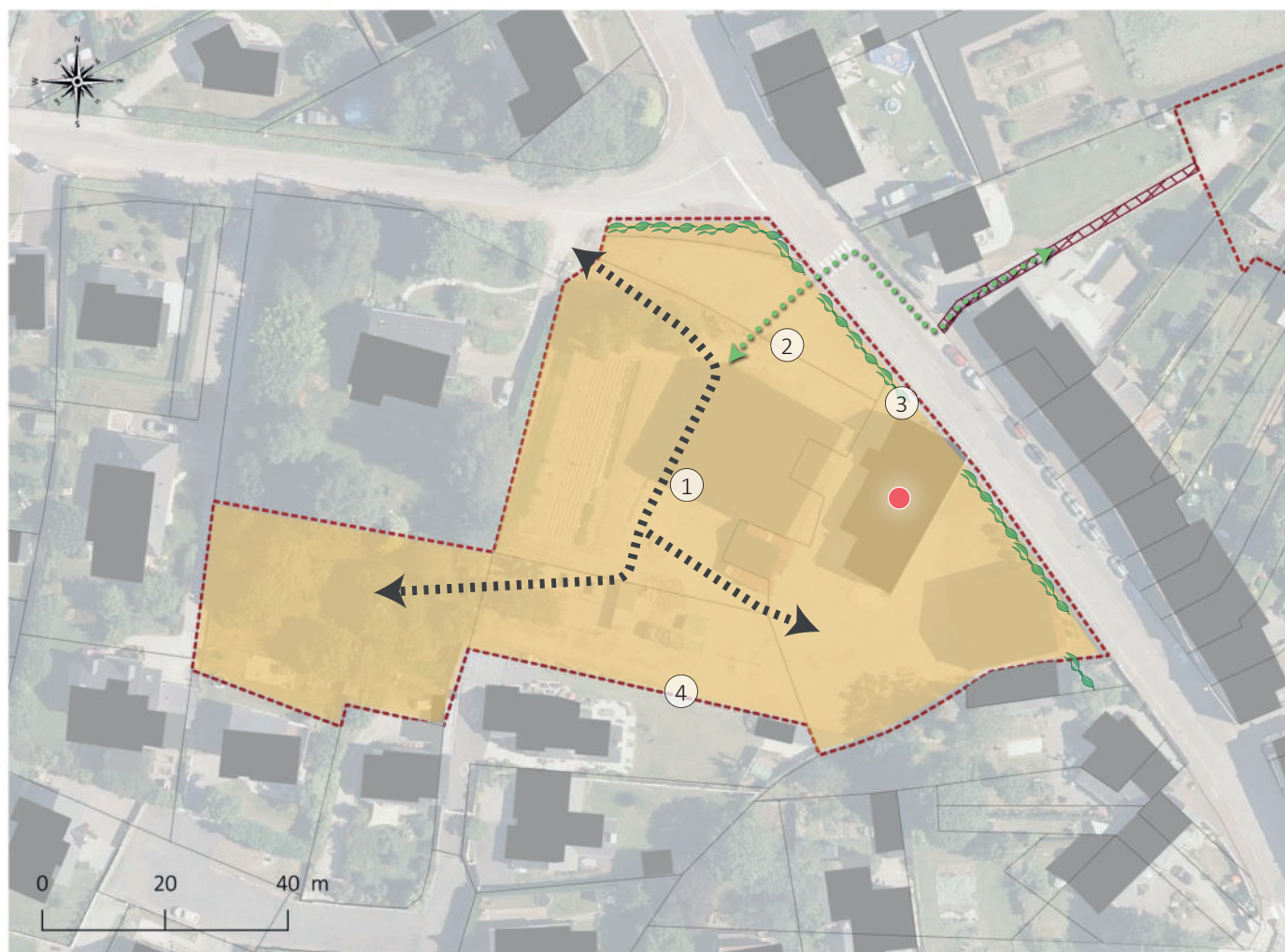
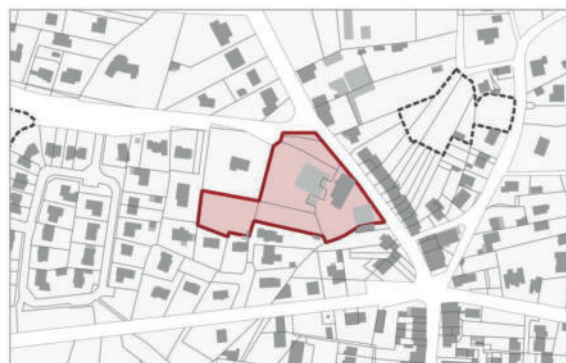
1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue Théophile Ceineray et sera réalisée en impasse au vu de la configuration du site.

2/ Une liaison douce permettra de connecter l'opération au tissu existant.

3/ La limite sur rue devra bénéficier d'un traitement qualitatif.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de maisons individuelles et mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Le bâtiment identifié devra être conservé.



VIGNEUX-DE-BRETAGNE - RUE DE LA GALTIERE DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

Surface du site d'OAP : 0,42 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

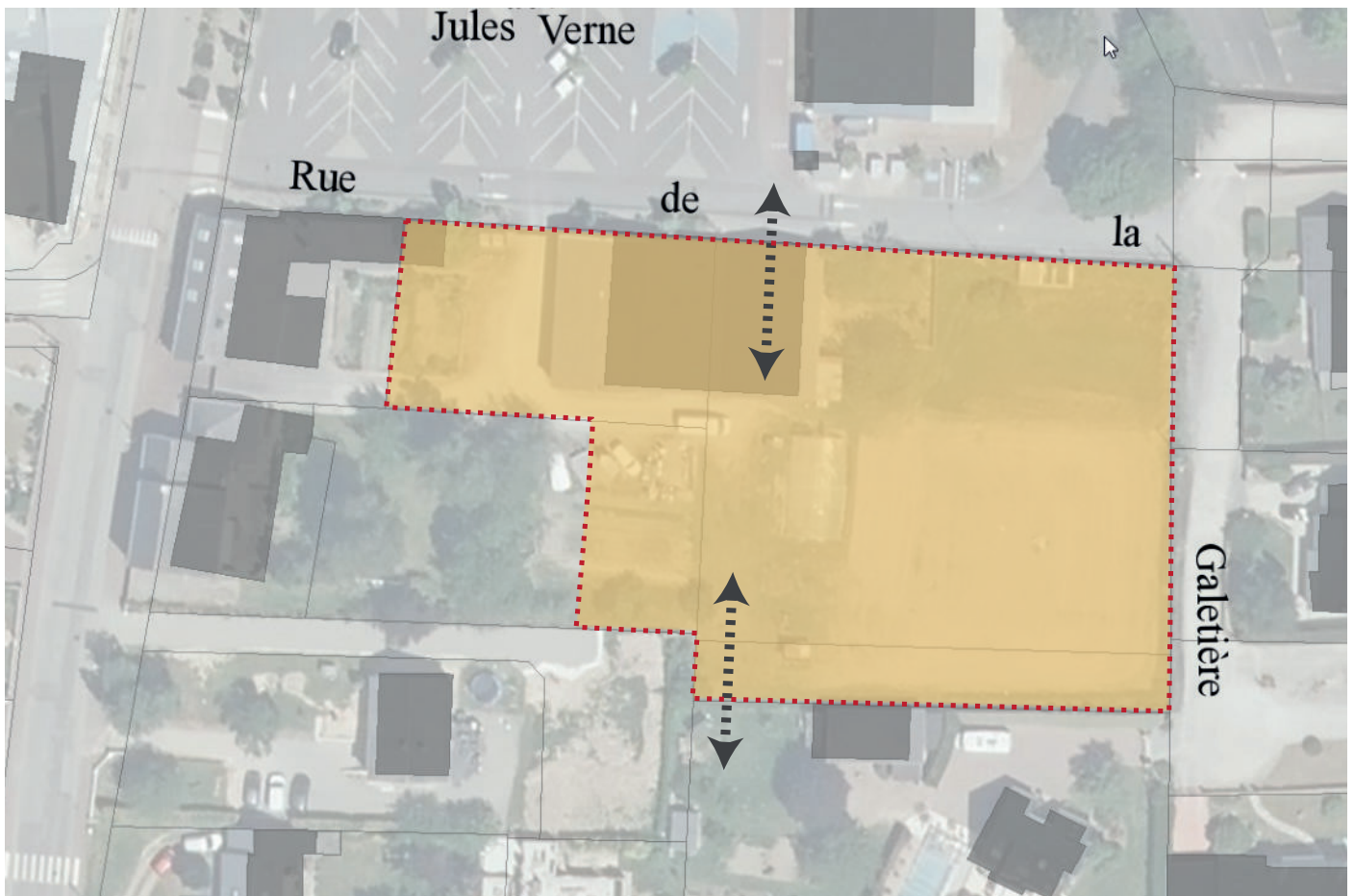
Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 9 logements minimum



1/ L'accès au site sera réalisé sur la rue de la Galtière.

2/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé de maisons individuelles et mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



B55

VIGNEUX-DE-BRETAGNE - RUE SAINT-MICHEL EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'ouest du bourg de Vigneux-de-Bretagne, entre le bourg et le hameau de la Valinière.

Il est caractérisé majoritairement par des parcelles agricoles.

Surface du site d'OAP : 4,66 hectares

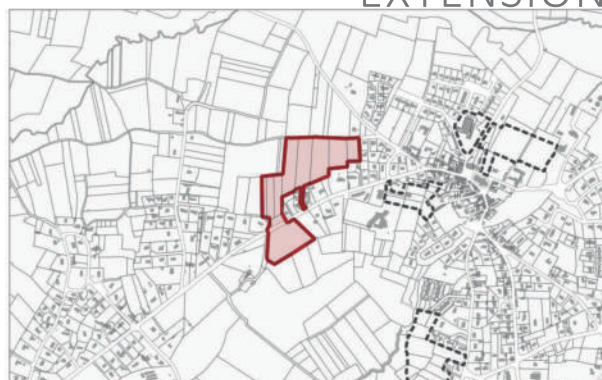
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 93 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 19 logements minimum



Point de vue de la partie sud du site, rue Saint-Michel



Point de vue de la partie nord du site, rue Saint-Michel

1/ La voirie principale s'appuiera sur le chemin des Bégonias et la rue Saint-Michel. Les accès sur la rue Saint-Michel devront obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements.

Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.

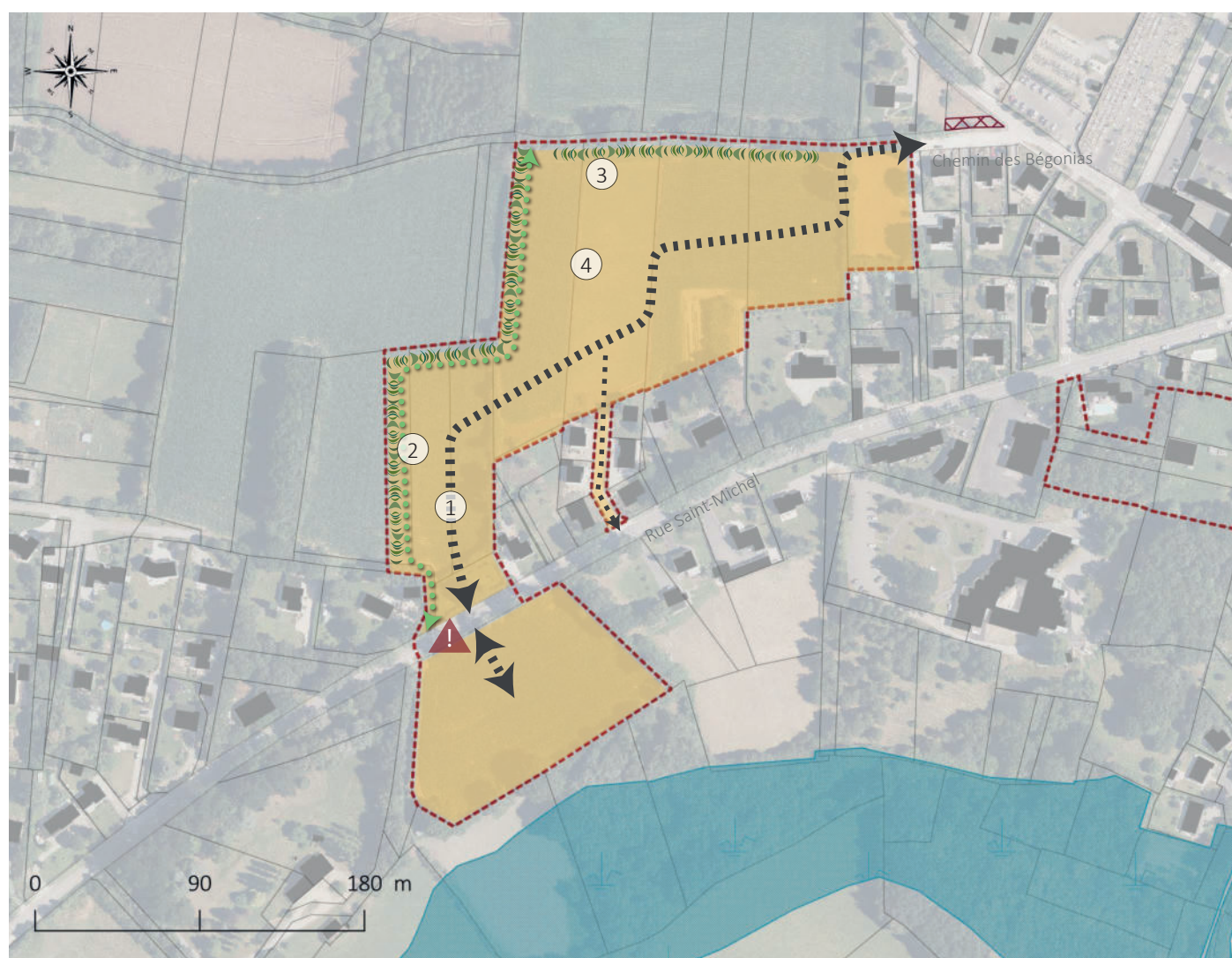
L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Des liaisons douces en site propre devront être intégrées à l'opération afin de la connecter aux tissu existant aux alentours.

3/ Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements intermédiaires et de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C - LES PÔLES DE PROXIMITÉ

CASSON

FAY-DE-BRETAGNE

LES TOUCHES

NOTRE-DAME DES LANDES

PETIT-MARS

AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ

CASSON

C01

Ce site de projet est situé en limite est du bourg de Casson, à moins de 400 mètres du cœur de bourg et du pôle scolaire.

Il est bordé par trois lotissements plus ou moins récents ainsi qu'une parcelle agricole à l'est.

Surface du site d'OAP : 2,00 hectares

ÉCHÉANCE : moyen à long terme : 4 - 12 ans

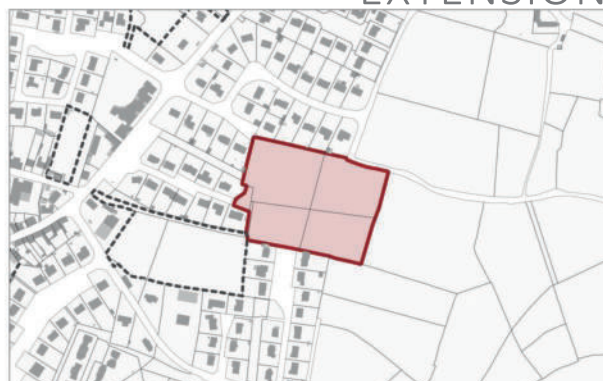
PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 30 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 6 logements minimum

CASSON - CLOS DU PATIS EXTENSION



Point de vue au sud du secteur



Point de vue à l'ouest du secteur,



Point de vue à l'ouest du secteur, rue du Clos du Patis

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue du Bois de la Touche et la rue du lotissement de la Prairie. Un accès sera également prévu vers un secteur de développement situé au sud-ouest du site afin de relier les deux opérations.

Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.

2/ Le mail végétal piétonnier existant partant du lotissement du Clos du Patis sera prolongé. Les futurs fonds de jardins pourront avoir un accès direct sur ce cheminement. D'autres liaisons piétonnes en site propre mailleront l'ensemble de l'opération.

3/ La partie est du site, en frange agricole, sera traitée comme un espace de transition paysagère et de gestion aérienne des eaux pluviales (bassins paysagers).

4/ La trame bocagère existante en bordure du site sera maintenue et renforcée. Des liaisons douces seront créées en bordure du programme d'aménagement.

5/ Le tissu bâti sera composé de logements individuels et/ou mitoyens. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

6/ Les maisons en bordure de lotissement devront respecter les vis-à-vis avec les fonds de parcelles des lotissements environnants. De fait, les maisons de plein pied et en R+1 mansardées seront privilégiées en bordure nord, ouest et sud de l'opération.



C02

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Casson, à proximité immédiate de commerces et services. Il est localisé en entrée de ville.

Il est bordé au sud par le château et dans le périmètre de protection de monument historique et devra donc bénéficier d'un aménagement spécifique favorisant l'intégration paysagère de l'opération et soumis à l'avis de l'ABF.

Surface du site d'OAP : 1,44 hectare

ÉCHÉANCE : moyen à long terme : 4 - 12 ans

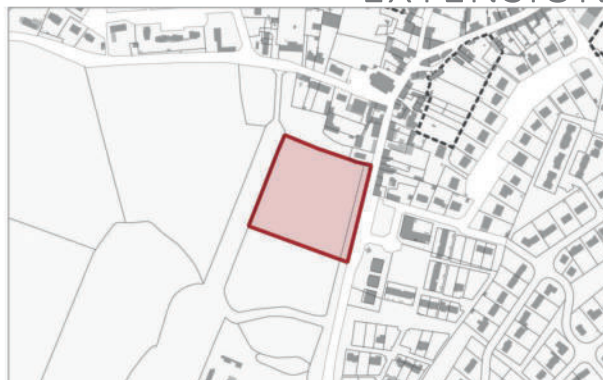
PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 22 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 4 logements minimum

CASSON - RUE DU CHÂTEAU EXTENSION



Point de vue à l'est du secteur, rue du Château



Point de vue à l'est du secteur, rue du Château



Point de vue à l'est du secteur, rue du Château

1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique sur la rue du Château au droit de l'intersection avec la rue du Galichet.. L'accès devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements.

Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité à l'est afin d'intégrer l'opération dans le paysage du château.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération.

3/ Un front végétal avec des ouvertures sera maintenu afin d'assurer une transition avec le paysage en lisière du château.

4/ Il conviendra également de préserver et valoriser les éléments de patrimoine, notamment le muret longeant la rue du Château.

5/ Le tissu bâti sera mixte. Il sera plus dense au niveau de la rue du Château, et composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes sur sa partie ouest.

Une mixité fonctionnelle sera recherchée avec l'installation d'activités commerciales et/ou de services en rez-de-chaussée.

Positionné en entrée de ville et dans le périmètre de protection de monument historique lié au château, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C03

CASSON - RUE DES ÉGRÉAS - NORD
EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'extrémité ouest du bourg de Casson, en entrée de ville. Il est situé à moins de 300 mètres du cœur de bourg et du pôle scolaire.

Il est bordé à l'ouest et au nord par des parcelles agricoles et à l'est par de l'habitat pavillonnaire sous forme de lotissements.



Surface du site d'OAP : 3,58 hectares

ÉCHÉANCE : court à moyen terme

OAP non soumise à opération d'ensemble : le projet pourra être réalisé en 4 tranches conformément à la sectorisation mentionnée dans l'orientation d'aménagement (la numérotation ne présage pas de la priorisation des tranches).



PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 54 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 11 logements minimum



Vue vers l'est du secteur



Futur accès vers rue des Égréas



Point de vue à l'ouest du secteur, rue des Égréas

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Égréas, au sud, et la rue des Moulins, à l'est. Les accès feront l'objet d'aménagements permettant d'assurer la sécurité des déplacements.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération. Les aires de stationnement des espaces communs feront l'objet dans la mesure du possible d'un traitement paysager, et seront perméables.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité au centre de l'opération

3/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'opération.

4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Les emprises constructibles seront définies afin de préserver le maintien des arbres. Les zones humides identifiées seront préservées.

5/ Une transition végétale (haies, ...) entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au nord sera assurée. Une composition pluristratifiée reprenant les essences composant le maillage bocager du secteur sera privilégiée. Une transition végétale sera également assurée le long de la rue des Egréas et de la rue du Moulin.

6/ Le tissu bâti sera composé principalement de maisons individuelles. La mitoyenneté sera imposée sur certains secteurs, notamment lorsque l'orientation bioclimatique des constructions le permettra. Des logements intermédiaires seront à prévoir ponctuellement.

Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'ensemble des constructions (hors logements locatifs sociaux) devront présenter un niveau de performance environnementale ambitieux, en particulier sur la partie impact carbone des matériaux de construction. Ainsi, l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée.

7/ Le site est concerné par les risques suivants :

- Sismicité : aléa modéré,
- Retrait/gonflement des argiles : exposition faible,
- Potentiel radon : fort.

Il conviendra de prendre en compte ces risques lors des dépôts des demandes d'autorisation d'urbanisme.



Surface du site d'OAP : 1,19 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

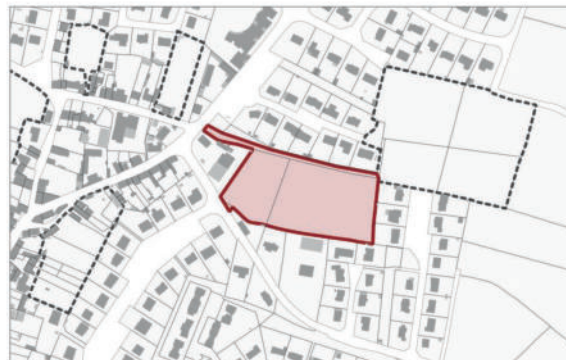
Nombre de logements : 18 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 4 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue Sainte-Marie au sud-ouest et au nord par un accès à la future opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant. Le projet prévoira la création et de liaisons douces, ainsi que des continuités végétales en cas d'absence de haies existantes.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu diversifié, composé préférentiellement de logements intermédiaire, mitoyen et individuels. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C05

CASSON - BAS DU BOURG - EST
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,28 hectare

Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

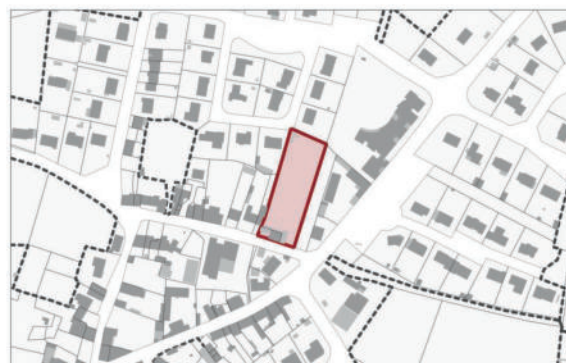
Nombre de logements : 4 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de du Bas du Bourg. Des zones de stationnement seront prévues au sein de l'opération.

2/ Une liaison douce traversera l'opération au Nord, d'est en ouest, permettant de relier la rue des Genêts avec le pôle scolaire.

3/ L'opération proposera des espaces paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité au nord de l'opération, en s'appuyant sur la trame arbustive existante, qui sera conservée et valorisée. Une transition végétale sera créée à l'ouest.

4/ L'opération sera caractérisée par un tissu diversifié, composé de logements mitoyens et individuels. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,49 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 7 logements minimum

1/ La voirie principale sera traversante et s'appuiera sur la rue de la Conardière. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu composé principalement de maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C07

CASSON - LA CLOSE
DENSIFICATIONSurface du site d'OAP : 0,74 hectareZonage du PLUi : Ub**PROGRAMMATION***Densité minimale* : 15 logements par hectare*Nombre de logements* : 11 logements minimum**Opération non soumise à aménagement d'ensemble**

1/ La voirie principale s'appuiera sur la RD26. L'accès existant, au niveau de la rue de la Close au sud, ne sera dédié qu'aux seules circulations piétonnes, aucun accès automobile ne sera autorisé.

2/ Une liaison douce arborée en site propre traversera le site afin de le connecter au pôle sportif. Cette liaison sera le support d'espaces paysagers.

3/ L'opération sera caractérisée par une diversité de typologies bâties (maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires, ...). Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Le projet s'articulera autour des équipements publics et espaces paysagers existants au nord. Le projet sera conçu afin de valoriser les vues vers le cœur d'ilot et les espaces publics. Un traitement particulier sera attendu pour les constructions réalisées à proximité de la route départementale, afin notamment de minimiser leur impact visuel depuis l'extérieur du site et de garantir une insertion du projet dans le tissu urbain existant.

4/ Un espace de stationnement mutualisé sera réalisé sur l'opération.

5/ Une transition végétalisée de haut jet sera implantée en bordure nord-est du projet.

6/ Des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales seront à intégrer, notamment, en accompagnement de la voirie pour aller plus loin et pour limiter les besoins en équipement d'infrastructure à l'échelle des espaces publics (lien avec la topographie)

7/ Le projet devra être réalisé au plus proche de la topographie initiale du site. Les soutènements pourront être autorisés dans certaines conditions et devront être prévus au stade du permis d'aménager. Un plan spécifique de nivellement devra être présenté.



Surface du site d'OAP : 1,40 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 21 logements minimum

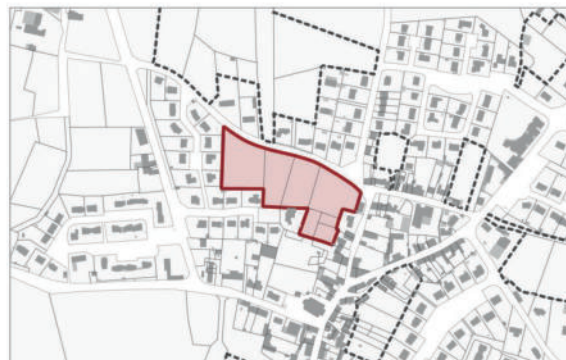
Part minimale de locatif social : 20% soit 4 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Égréas au nord. Cet accès devra faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements. Le nombre d'accès y est limité à deux. Un accès secondaire pourra également être prévu au sud.

2/ L'opération sera caractérisée par un tissu diversifié, composé d'habitat individuel et/ou mitoyen. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

3/ Les maisons en bordure de lotissement devront respecter les vis-à-vis avec les fonds de parcelle des lotissements environnants. De fait, les maisons de plein pied et en R+1 mansardées seront privilégiées en bordure est, ouest et sud de l'opération.

4/ Une transition végétalisée de haut jet sera implantée en limite d'opération.



C.09

CASSON - RUE DE LA FORGE -
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,64 hectare

Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 12 logements minimum

> Site non soumis à opération d'ensemble.

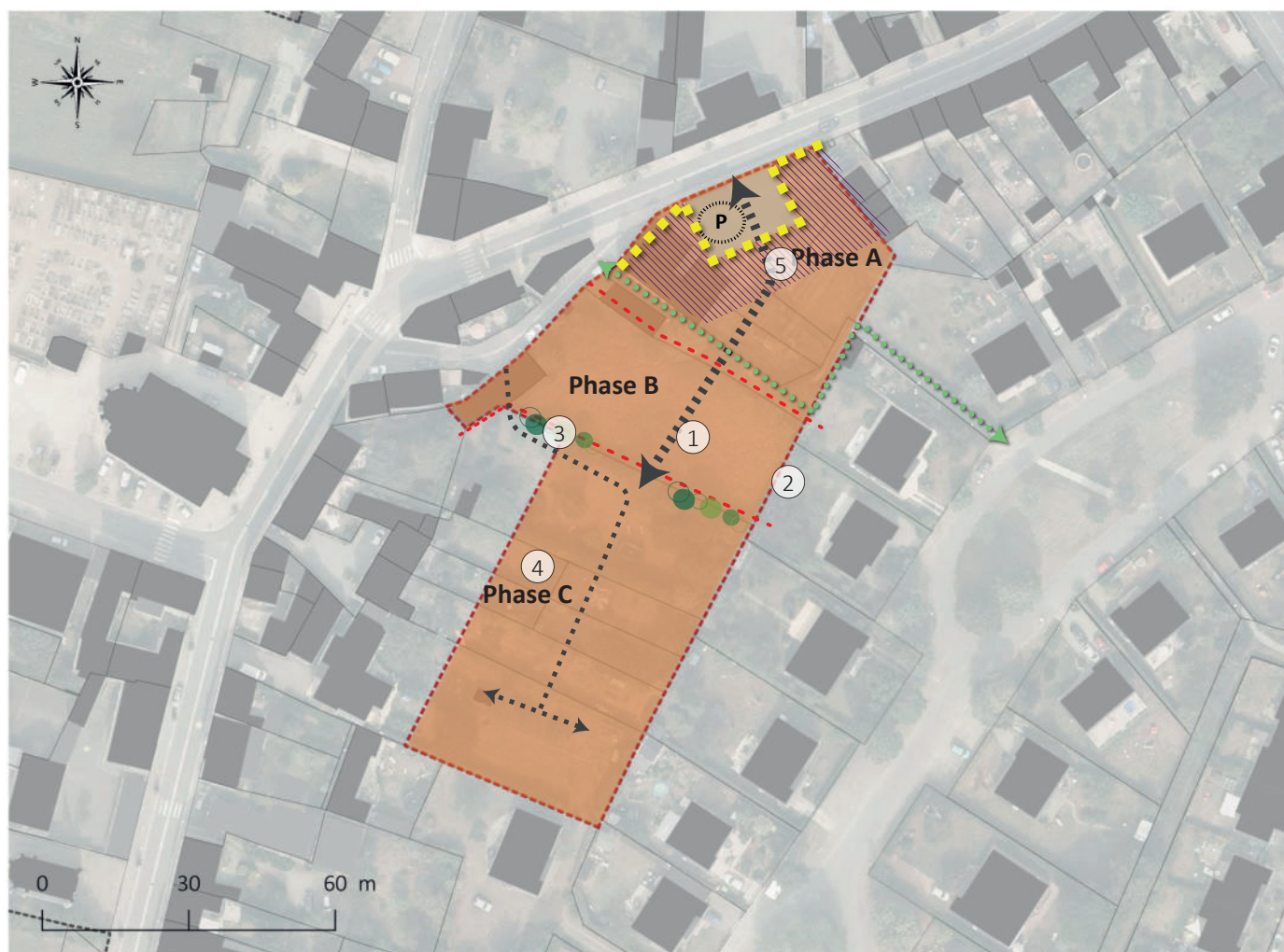
1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de la Forge et la RD. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ Des liaisons douces permettront de connecter l'opération au tissu bâti existant.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ L'opération sera caractérisée préférentiellement par des logements mixtes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

5/ Une implantation à l'alignement et en ordre continu le long de la poche de stationnement donnant sur la RD sera exigée.



Surface du site d'OAP : 0,20 hectare

Zonage du PLUj : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 3 logements minimum



1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue du Bas du Bourg au sud. Elle sera réalisée en impasse au vu de la configuration et de la superficie du site.

2/ L'opération sera caractérisée par des logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Le caractère arboré du site devra être conservé.



AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ

FAY-DE-BRETAGNE

C12

FAY-DE-BRETAGNE - LES ROUSSETS EST
EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord du bourg de Fay-de-Bretagne, à proximité immédiate du projet d'EHPAD situé au sud.

Il est bordé au sud par un cours d'eau et des zones humides, qui seront intégrés au sein d'un espace naturel de respiration.

L'aménagement de ce secteur devra se faire en lien avec le secteur situé à l'ouest de la RD81 (accès).

Surface du site d'OAP : 6,18 hectares

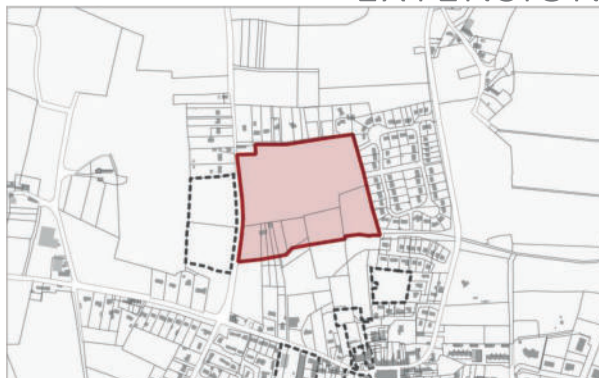
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 93 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 14 logements minimum



Point de vue à l'ouest du site, RD81



Point de vue au nord du site, Les Roussets

1/ La voirie principale s'appuiera sur la RD81 à l'ouest et la rue Wolfgang Amadeus Mozart à l'est. Un accès secondaire pourra s'effectuer sur l'impasse située au nord du secteur, sur la rue des Roussets. L'accès sur la RD81 devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements de type giratoire, notamment en lien avec le secteur de projet situé à l'ouest.

Le gabarit de la voie devra se limiter à la desserte du site.

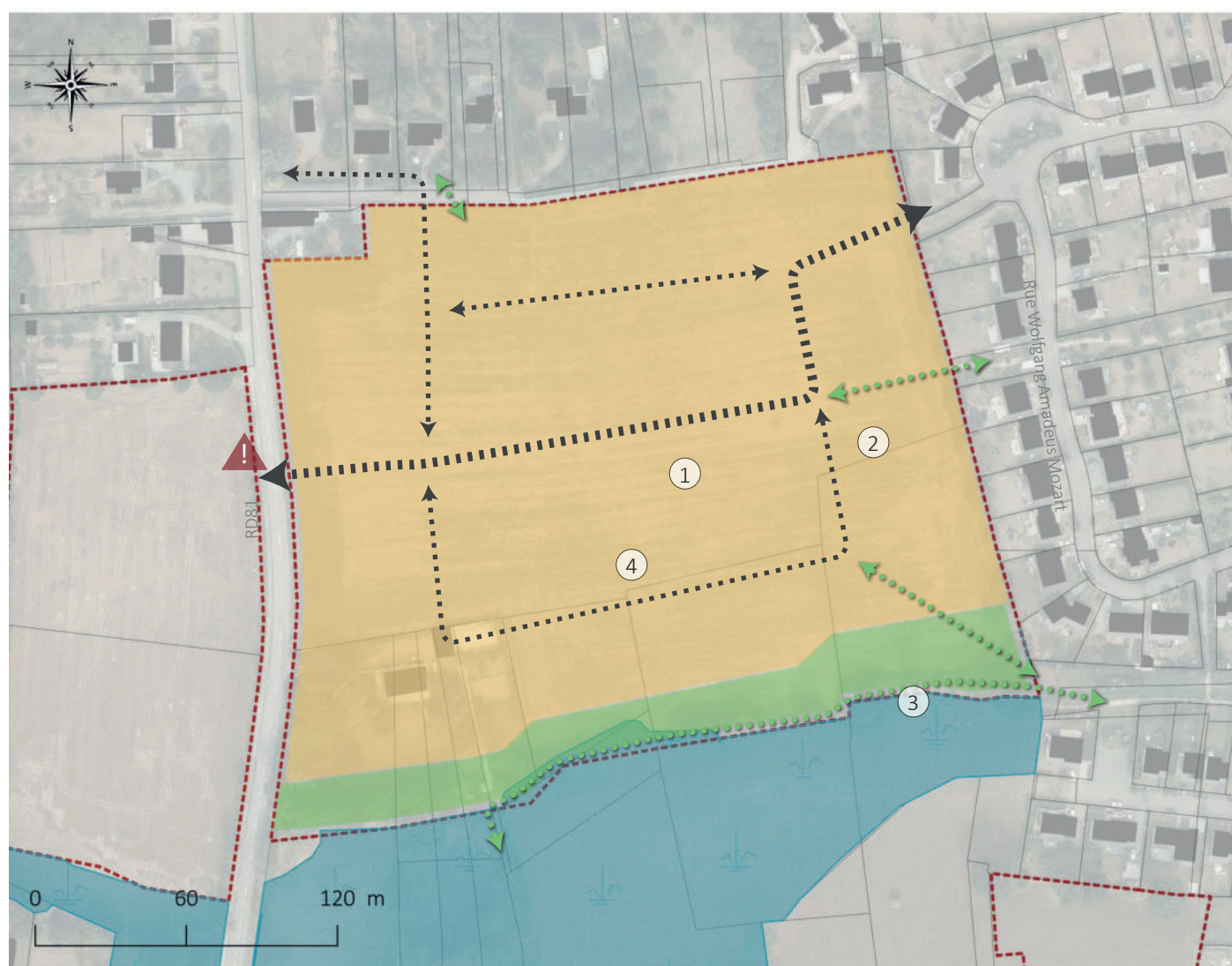
Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.

2/ Des cheminements doux en site propre permettront d'assurer des connexions avec les opérations voisines et de longer le cours d'eau au sud.

3/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Un espace de respiration type parc sera créé au sud de l'opération, en lien avec le cours d'eau. L'opération devra également préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C13

FAY-DE-BRETAGNE - LES ROUSSETS OUEST
EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord du bourg de Fay-de-Bretagne, à proximité immédiate du projet d'EHPAD situé au sud-est.

Il est constitué actuellement par des parcelles agricoles.

L'aménagement de ce secteur est subordonné à l'aménagement du secteur « Les Roussets est ».

Surface du site d'OAP : 1,98 hectare

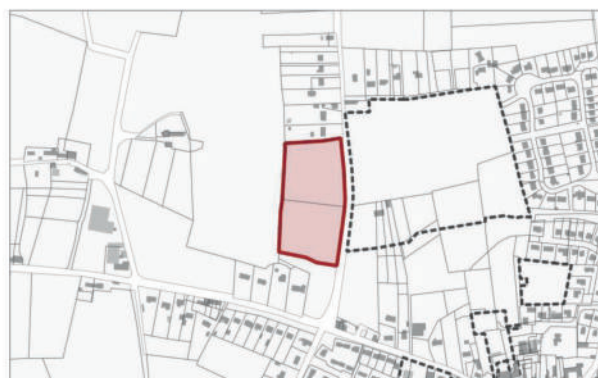
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 30 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 5 logements minimum



Point de vue à l'est du site, RD81



Point de vue au nord-est du site, RD81

1/ La voirie principale s'appuiera sur la RD81 à l'est. L'accès sur la RD81 devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement type giratoire permettant d'assurer la sécurité des déplacements, notamment en lien avec le secteur de projet situé à l'est. L'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur cette RD81.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé à l'ouest sera assurée.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C14

FAY-DE-BRETAGNE - RUE DE MALACQUET
EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud du bourg de Fay-de-Bretagne, à proximité immédiate des équipements, commerces et services du bourg.

L'aménagement de ce secteur devra se faire en lien avec le terrain au sud-est accueillant actuellement le centre technique municipal.

Surface du site d'OAP : 0.9 hectare

ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 14 logements minimum



Point de vue du chemin situé à l'ouest du site



Point de vue à l'est du site, rue de Malacquet

1/ La voirie principale s'appuiera sur une unique entrée / sortie depuis la rue de Malacquet à l'Est.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Des cheminements doux en site propre permettront d'assurer des connexions avec les opérations voisines et rejoindre le chemin existant à l'ouest

3/ Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé à l'ouest sera assurée notamment en préservant la haie le long du chemin existant à l'Ouest du site. Les arbres identifiés seront préservés dans la mesure du possible. Un inventaire détaillé des sujets à préserver sera réalisé lors des études préalables au dépôt du permis d'aménager.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements individuels (limités à R+1+C) en raison de sa proximité avec la zone agricole.

Les bâtiments seront implantés selon les orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis etc...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientations, etc...)



C15

FAY-DE-BRETAGNE - RUE DE SOLFÉRINO - OUEST
DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Ce site de projet est situé au sud du bourg de Fay-de-Bretagne, à proximité immédiate des équipements, commerces et services du bourg.

L'aménagement de ce secteur devra se faire en lien avec le secteur de projet situé à l'ouest, destiné à l'accueil d'équipements publics.

Le site accueille actuellement des bâtiments agricoles.

Surface du site d'OAP : 1,84 hectare

ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 0 - 8 ans

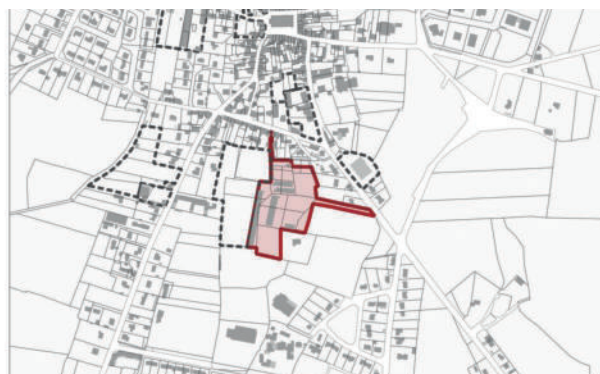
PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 27 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 5 logements minimum

Site non soumis à opération d'ensemble.



Point de vue à l'est du site, rue de Solférino

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de Solférino à l'est. Un deuxième accès pourra s'effectuer (si possible) depuis la rue du Lavoir.

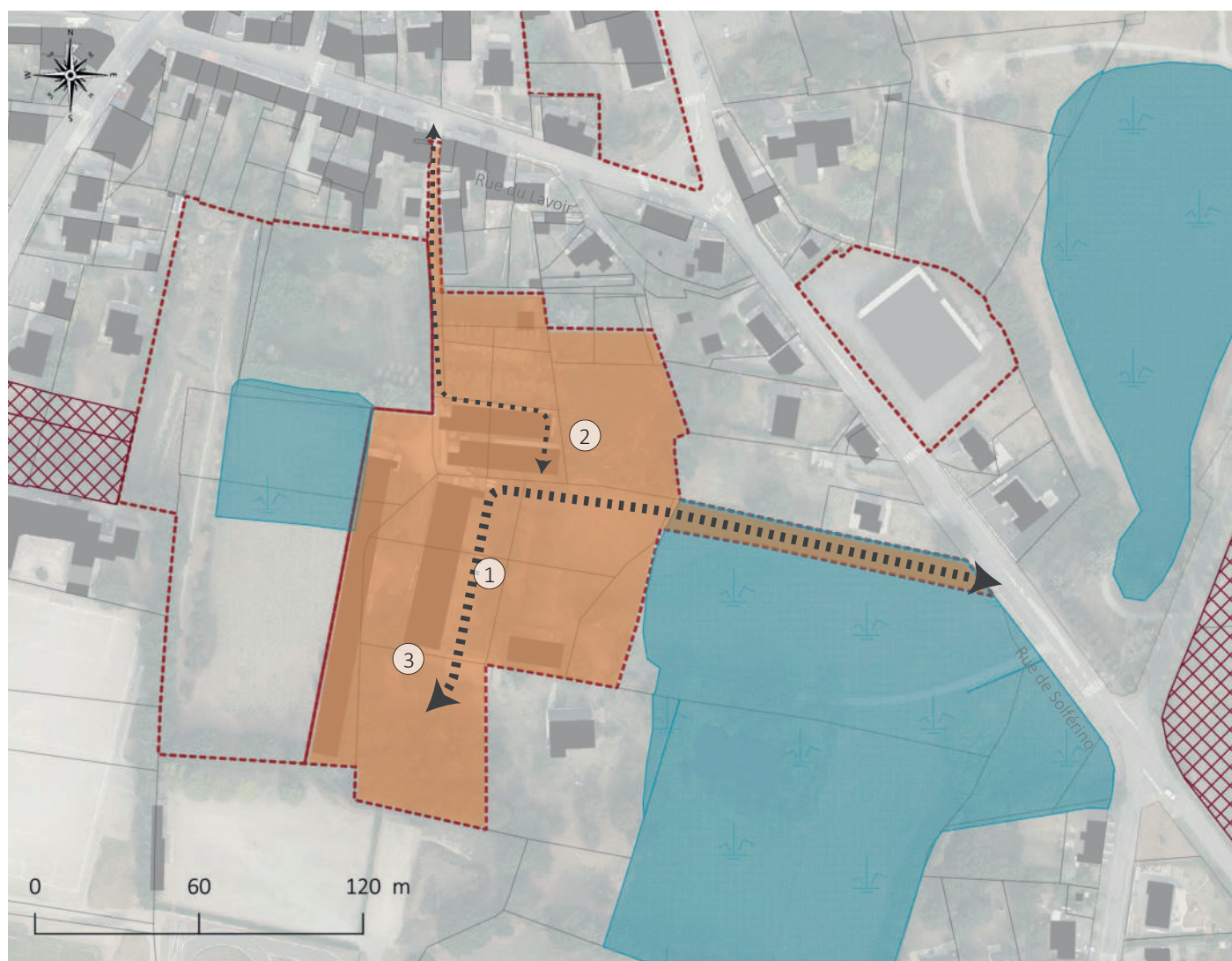
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements individuels, intermédiaires et/ou petits collectifs.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

3/ La voirie sera traversante pour désenclaver la parcelle Sud.



C44

FAY-DE-BRETAGNE - ZAC DE LA GERGAUDERIE
TRANCHE 4 - EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-est du bourg de Fay-de-Bretagne, à proximité immédiate des équipements, commerces et services du bourg.

L'aménagement de ce secteur devra se faire dans le respect de l'aménagement de la ZAC de la Gergauderie.

Le site accueille des terrains agricoles.

Surface du site d'OAP : 3,61 hectares



ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 5 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 12 logements par hectare

Nombre de logements : 40 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 8 logements minimum



L'opération devra respecter les dispositions prévues dans la ZAC.

1/ Emplacement privilégié pour un bassin de rétention.

2/ Arbre remarquable à préserver.

3/ Liaisons douces

4/ Aménagement paysager

5/ Aire de retournement

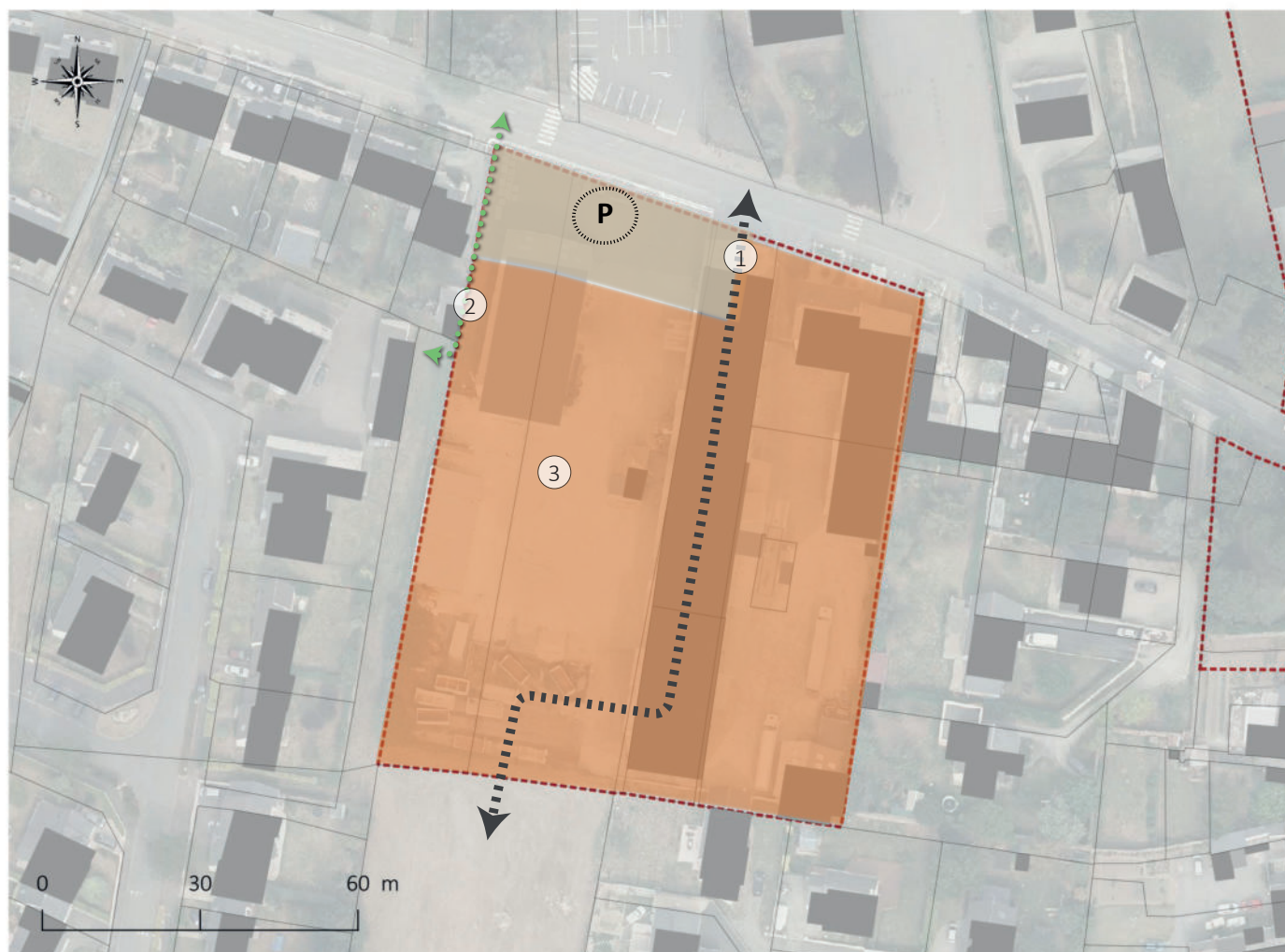
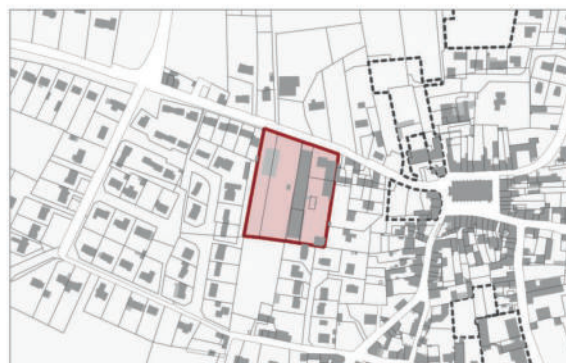


C16**FAY-DE-BRETAGNE - RUE GEORGES SICARD
DENSIFICATION***Surface du site d'OAP : 0,96 hectare**Zonage du PLUi : UB***PROGRAMMATION***Densité minimale : 15 logements par hectare**Nombre de logements : 14 logements minimum**Part minimale de locatif social : 25% soit 5 logements minimum*

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue Georges Sicard au nord et la rue de l'opération en cours au sud. Une zone de stationnement public sera prévue au nord de l'opération, le long de la rue Georges Sicard, afin de permettre le stationnement dédié aux commerces.

2/ Un cheminement doux en site propre permettra de desservir l'opération et de la relier au réseau existant.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu bâti dense, composé de petits collectifs et/ou logements intermédiaires. Une mixité fonctionnelle sera recherchée avec l'installation d'activités commerciales en rez-de-chaussée. Les logements seront situés en étage. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,19 hectare

Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : entre 2 et 3 logements minimum

Site non soumis à opération d'ensemble afin de faciliter la réalisation du projet par phase.



1/ L'accès à l'opération sera réalisé par le secteur de densification au sud.

2/ L'opération devra préserver une partie des arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

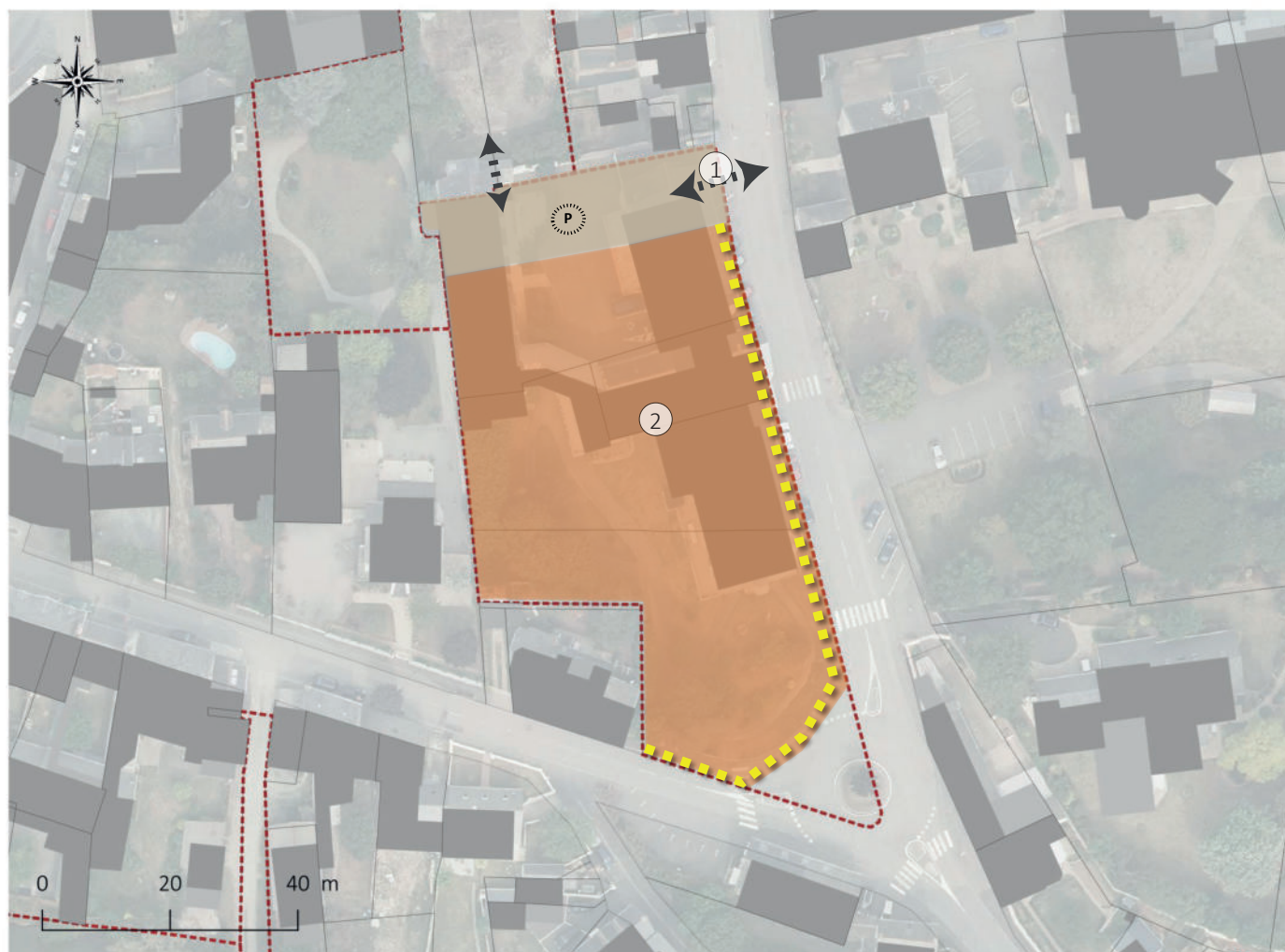
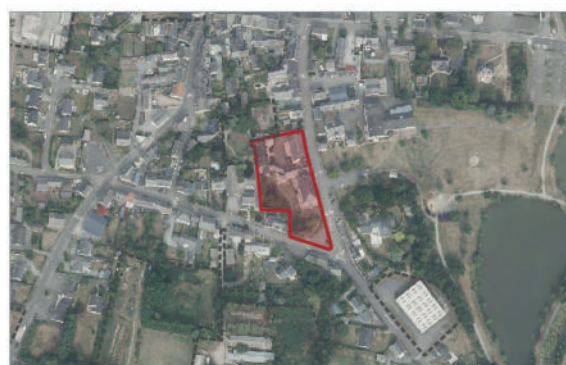
3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C18**FAY-DE-BRETAGNE - RUE DE LA MAIRIE - SUD
DENSIFICATION***Surface du site d'OAP : 0,43 hectare**Zonage du PLUi : UB***PROGRAMMATION***Densité minimale : 15 logements par hectare**Nombre de logements : 7 logements minimum**Part minimale de locatif social : 30% soit 2 logements minimum*

1/ L'aménagement du secteur devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la rue de la Mairie. Une zone de stationnement mutualisée sera réalisée à l'entrée de l'opération. Une amorce vers le secteur de densification au nord sera également prévue.

2/ L'opération sera caractérisée par des constructions de type logements intermédiaires et petits collectifs. Une implantation à l'alignement le long de la rue de la Mairie sera imposée. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,20 hectare

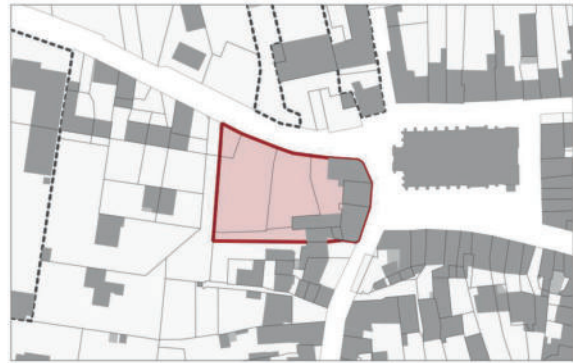
Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 4 logements minimum

- 1/ L'aménagement de ce site devra prévoir un nouvel espace public, lieu de rencontre au sein de la centralité de Fay-de-Bretagne : un parvis au pied de l'église. Ce parvis sera arboré et respectera l'étude de programmation urbaine.
- 2/ Une liaison douce permettra de rejoindre les constructions à usage d'habitation.
- 3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- 4/ Au sud, les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C20

FAY-DE-BRETAGNE - RUE DE SOLFÉRINO - EST
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,33 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

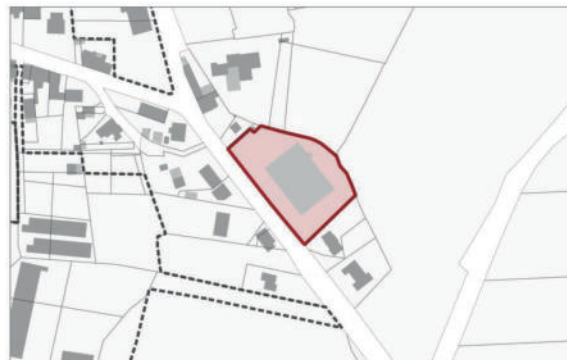
Nombre de logements : 5 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de Solférino. Elle sera réalisée en sens unique.

2/ Une liaison douce traversera l'opération au nord afin de se connecter aux cheminements doux existants, notamment autour de l'étang de la Madeleine.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,54 hectare

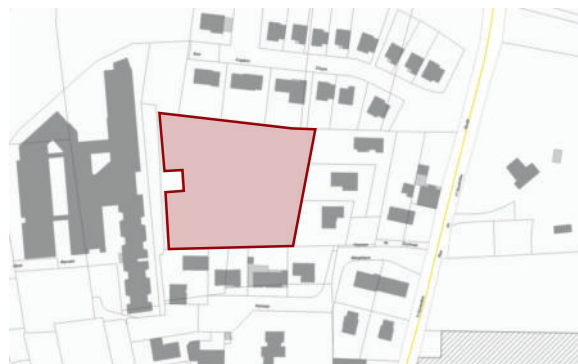
Zonage du PLUi : 1AU

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 8 logements minimum

Part d'accession à la propriété : 100%



L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles. Les bâtiments seront implantés selon les orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, pente, vis-à-vis, etc) et d'optimiser les performances énergétiques (orientations, etc).



La règle stipulant que pour toute opération de 15 logements et plus, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégrée dans un volume bâti ne sera pas appliquée sur cette opération.



FAY-DE-BRETAGNE
CASANOE

Zonage du PLUi : Ahd

Objet : accueil d'un projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R.111-51 du code de l'Urbanisme

- 1/ L'implantation des résidences démontables se fera au cœur de l'opération existante, sans s'étendre davantage sur les espaces naturels.
- 2/ La haie existante en limite sud de propriété sera préservée.
- 3/ En cas de réalisation d'espace de stationnement, il sera mutualisé avec les espaces existants en entrée d'opération.



AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ

LES TOUCHES

C23

LES TOUCHES - MOULIN DES BUTTES
EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-est du bourg de la commune des Touches.

L'aménagement de ce secteur devra préserver les points de vue vers le paysage au sud et vers le Moulin des Buttes.

Surface du site d'OAP : 1,6 hectare

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

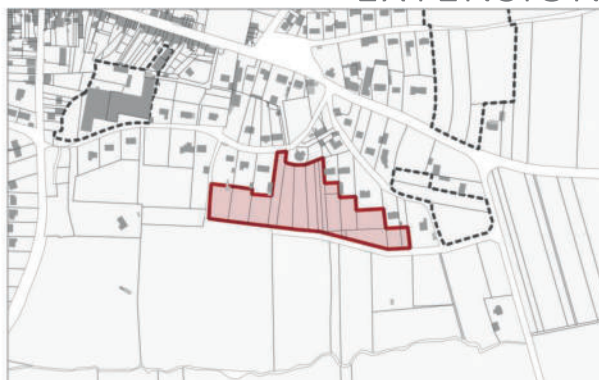
PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 24 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 5 logements minimum

Site non soumis à opération d'ensemble



Moulin des Buttes



Point de vue au nord du site, chemin du Moulin des Buttes

1/ La voirie principale s'appuiera sur le chemin du Moulin des Buttes ainsi que sur l'actuel chemin au sud rejoignant la route des Mazures.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ Des cheminements doux en site propre permettront d'assurer des connexions avec les chemins existants.

3/ Les points de vue vers le paysage au sud et le Moulin des Buttes devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud sera assurée.

5/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou mitoyennes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C24

LES TOUCHES - LA FAVRIE EXTENSION

Ce site de projet est situé au nord du bourg des Touches, à proximité des équipements, commerces et services offerts par le cœur de bourg.

Le secteur présente une pente générale du nord-est (point haut) vers le sud-ouest.

Surface du site d'OAP : 2,64 hectares

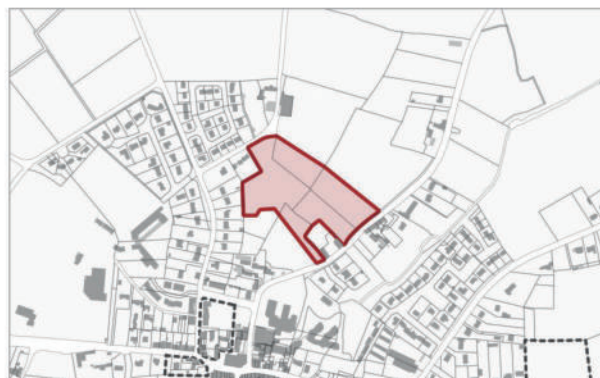
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 40 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 6 logements minimum



Point de vue à l'est du site, la Favrie

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue La Favrie à l'est et le Bois Nouveau au nord-ouest. La rue La Favrie disposera de deux accès sécurisés pour desservir l'opération. Les accès sur la rue de la Favrie s'effectueront en sens unique.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud sera imposée.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et de logements individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C25

LES TOUCHES - CHEMIN DES VARENNES
EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'est du bourg des Touches.

Il est caractérisé actuellement par de vastes parcelles agricoles ainsi qu'une zone humide, située en lisière du tissu bâti au nord-ouest.

Surface du site d'OAP : 2,53 hectares

ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans

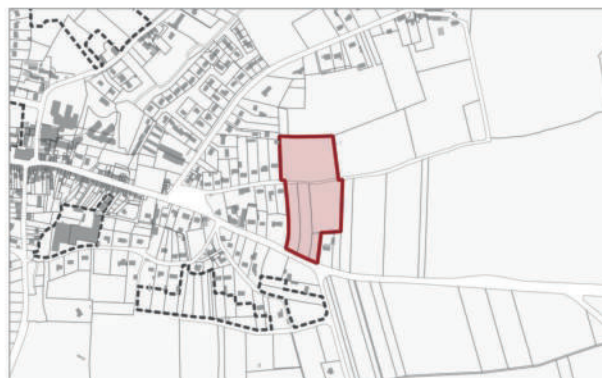
PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 38 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 6 logements minimum

Aménagement non soumis à opération d'ensemble



Point de vue au sud du site, rue du Calvaire

1/ La voirie principale s'appuiera sur :

- le chemin des Varennes pour la partie Nord de l'opération,
- la rue du Calvaire, pour la partie Sud de l'opération,

Le positionnement des accès est donné à titre indicatif sur le schéma.

Il n'y aura pas de connexion automobile entre le nord et le sud de l'opération, afin de préserver et mettre en valeur le chemin rural. Des connexions piétonnes seront possibles.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, notamment au nord-ouest du site, caractérisé par des zones humides.

La zone humide identifiée au plan graphique sera intégralement conservée et son alimentation ne sera pas entravée.

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet privilégiera la gestion aérienne et l'infiltration des eaux pluviales (en fonction de la nature des sols). Les bassins de gestion des eaux pluviales seront le support d'espaces paysagers et devront être accessibles (pente douce,...).

Des dispositifs alternatifs de gestion à l'échelle des espaces publics pourront être étudiés (exemples : noues plantées, bandes enherbées, ...) en fonction de la nature des sols.

Compte tenu de la topographie du site, l'îlot Nord et l'îlot Sud seront indépendants du point de vue de la gestion hydraulique.

Dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols, il conviendra de privilégier des matériaux perméables et naturels pour les cheminements, les stationnements des espaces communs.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud sera imposée. Il conviendra de privilégier une composition pluristratifiée reprenant les essences composant déjà le maillage bocager.

Les corridors pourront être le support de cheminements doux.

4/ Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et individuels. Il conviendra de tendre vers un objectif de 15% de logements intermédiaires et 25% minimum de maisons groupées/mitoyennes. Les logements intermédiaires devront présenter une interface avec un espace paysager (zone humide, zone agricole, espace planté et paysagé, ...). L'ensemble des constructions devront présenter un niveau de performance environnementale ambitieux, en particulier sur la partie impact carbone des matériaux de constructions. L'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Le bâti devra s'implanter en composant avec les éléments naturels existants.

L'interface au contact de l'habitat voisin et des espaces agricoles sera traitée de manière qualitative.

5/ Un aménagement sécurisé adapté sur la rue du calvaire (RD 164) sera prévu.



C26

LES TOUCHES - ROUTE DES MAZURES EXTENSION ET DENSIFICATION

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de la commune des Touches.

Les abords du site sont caractérisés par un tissu bâti lâche.

Surface du site d'OAP : 0,64 hectare

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 10 logements minimum



Point de vue à l'est du site, la Favrie

1/ La voirie principale s'appuiera sur le chemin du Gré Putois. Le chemin d'exploitation au sud de l'opération sera préservé et pourra être le support d'un cheminement piéton. Un espace central sera aménagé afin de permettre au minimum :

- Les manœuvres des véhicules de réputation,
- L'intégration de supports pour les vélos,
- L'aménagement de stationnements mutualisés pour l'ilot Sud,
- L'intégration des dispositifs techniques (boîtes aux lettres) pour l'ilot Sud.

Un principe de venelles sera à prévoir pour permettre l'accès aux logements, tout en laissant la possibilité d'arrêts minutes aux abords des logements (dépôt des courses, chargement de la voiture). Ces venelles seront paysagées.

Des matériaux perméables seront à prévoir sur l'ensemble des stationnements et cheminements.

Il conviendra d'intégrer, en fonction de la nature des sols et de la topographie, la gestion de l'eau à l'échelle de l'opération (noues...).

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, l'arbre remarquable situé au sud de l'opération devra être conservé. Par ailleurs, un minimum de 20% de l'emprise de l'OAP devra être traité en espaces communes paysagés (hors voirie, trottoirs, stationnement).

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons mitoyennes sur l'ilot nord et de maisons individuelles sur l'ilot sud. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.). Concernant l'ilot Sud, il conviendra de réduire au maximum l'empreinte des constructions afin de préserver au maximum la végétation et de limiter l'imperméabilisation (exemple : maisons sur pilotis). La topographie sera également à prendre en compte dès le stade de l'aménagement du site.

4/ Les vues depuis la route des Mazures devront être travaillées (entrée de ville et limite de la zone urbaine avec la zone naturelle). Il conviendra de créer des lisières de qualité pour conserver la vue sur l'espace agricole en permettant des perméabilités, pour ne pas créer de barrière visuelle.



C28

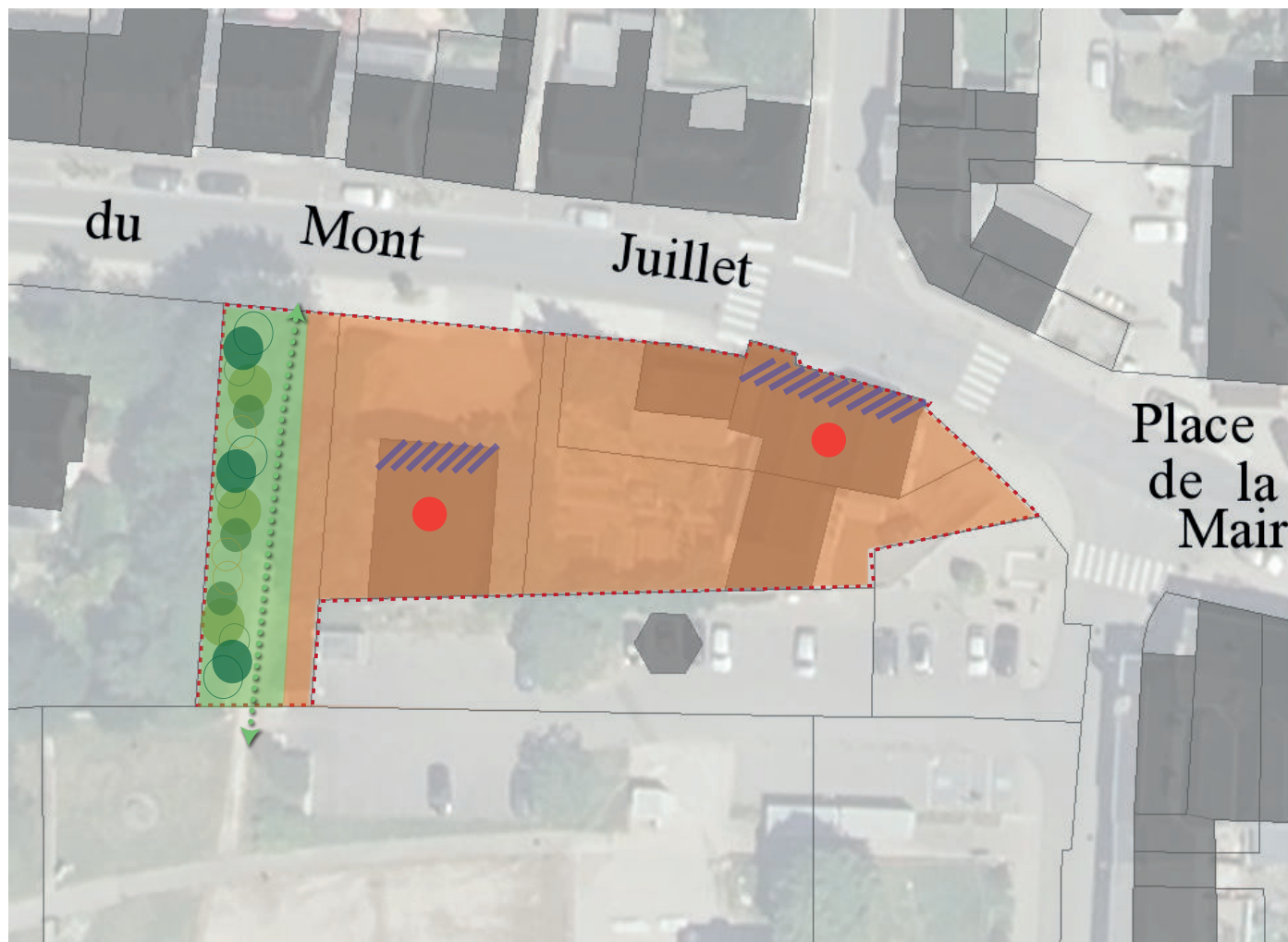
LES TOUCHES - RUE SAINT-MÉLAINE
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 0,15 hectare**Zonage du PLUi : UA***PROGRAMMATION***Densité minimale : 20 logements par hectare**Nombre de logements : 3 logements minimum*

La liaison douce qui traverse l'opération à l'ouest afin de relier la rue du Mont Juillet au parc du Mont-Juillet sera conservée et valorisée avec l'aménagement d'un espace paysager fonctionnel et de qualité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les bâtiments identifiés seront conservés et seront le support d'animation commerciale en rez-de-chaussée.

Les nouvelles constructions seront composées de logements collectifs et/ou intermédiaires de type R+2+combles.



Surface du site d'OAP : 1.57 hectares

Zonage du PLUi : Ua et Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

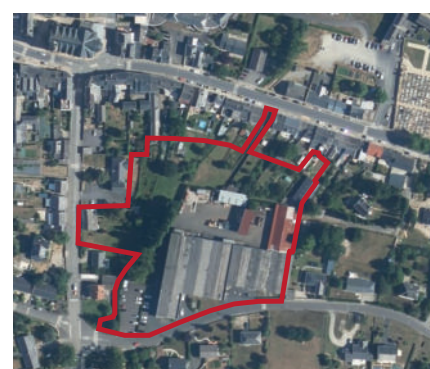
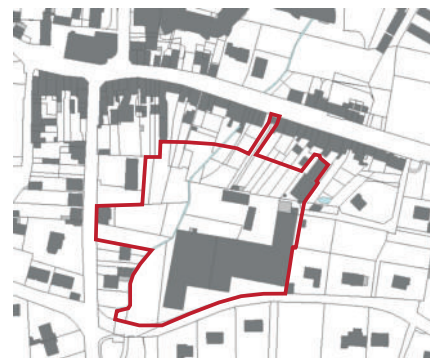
Part minimale de locatif social (imposée sur la phase C) : 25% soit 5 logements minimum

> Site soumis à opération d'ensemble par phase (pas de priorisation dans la mise en oeuvre des phases)

1/ L'aménagement proposera un aménagement paysager fonctionnel et de qualité afin de permettre la préservation du cours d'eau.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, notamment aux abords du cours d'eau.

3/ L'opération sera caractérisée préférentiellement par des logements intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C45

LES TOUCHES - RUE DU CALVAIRE
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0.25 hectare

Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

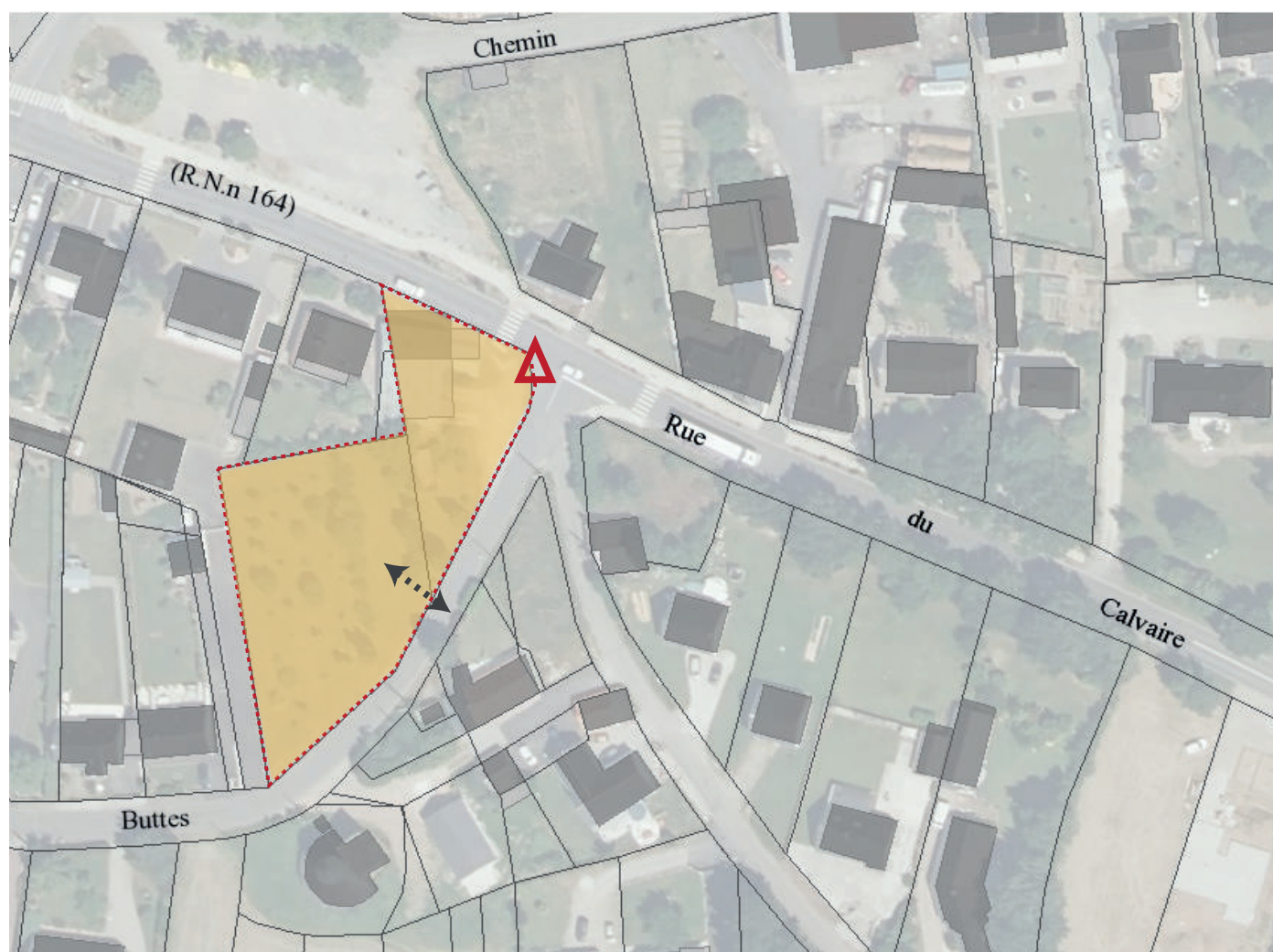
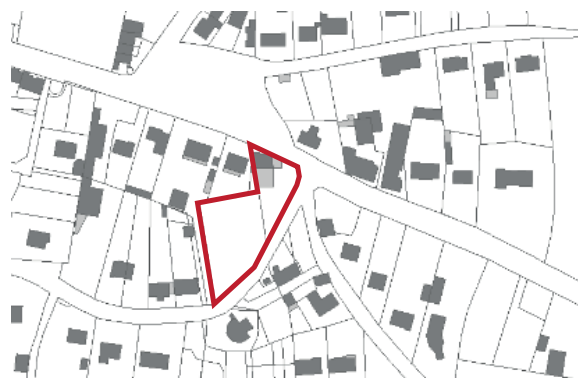
Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logement : 4 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur le chemin du Moulin des Buttes.

2/ Un aménagement sécurisé sera à prévoir à l'intersection de la rue du Calvaire avec le chemin du Moulin des Buttes.

3/ Le tissu bâti sera composé de logements intermédiaires et/ou individuels. Le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.



Surface du site d'OAP : 0.2 hectare

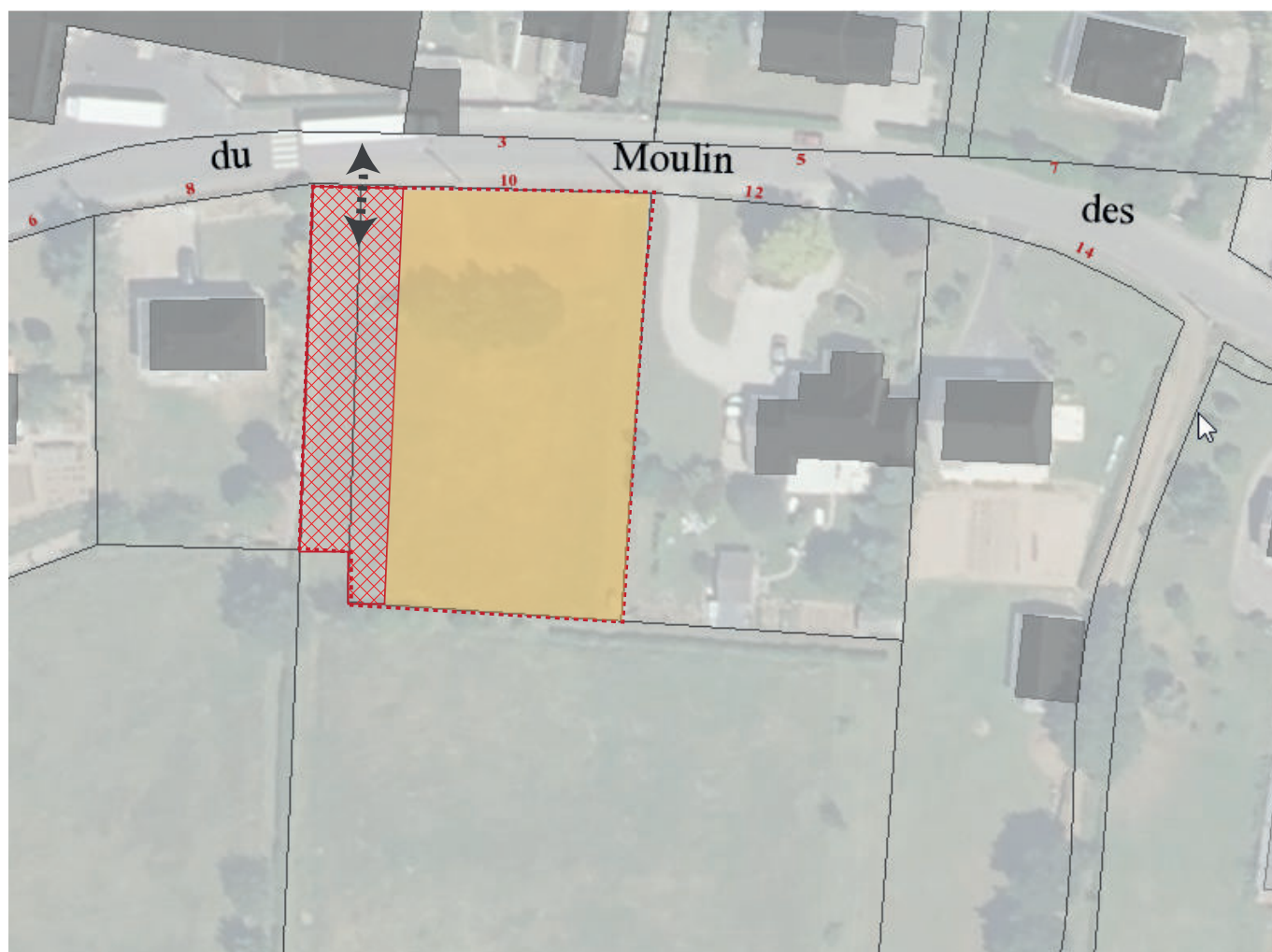
Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare



L'aménagement se fera pas une entrée/sortie unique depuis le chemin du Moulin des Buttes.



AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ

NOTRE-DAME-DES-LANDES

C30

NOTRE-DAME-DES-LANDES - LA PRIMAUDIÈRE
EXTENSION

Ce site de projet est situé à l'ouest du bourg de Notre-Dame-des-Landes.

Localisé en entrée de ville, le site est caractérisé par la présence d'un maillage bocager important et de plusieurs chemins bocagers de qualité traversant le secteur.

Ce site sera divisé en deux tranches, de part et d'autre du chemin creux.

Surface du site d'OAP : 4,3 hectares

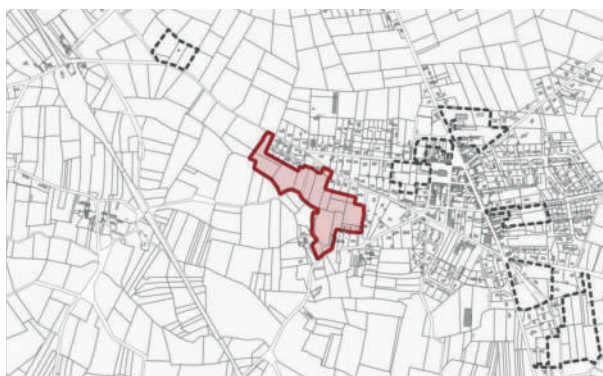
ÉCHÉANCE : moyen terme : 4 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 64 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 9 logements minimum



Point de vue au sud du site, rue du Plongeon



Point de vue au sud du site, rue du Plongeon



Point de vue au nord du site, rue du Beau Soleil

Le projet pourra être réalisé en deux tranches distinctes.

1/ L'aménagement de la partie ouest du site reposera sur une unique entrée/sortie sur la rue du Beau Soleil. Une zone de stationnement mutualisée ou une aire de retournement pourra être mis en place.

La voirie principale de la partie est du site s'appuiera sur la rue de la vieille Forge et la rue du Plongeon, sous réserve d'un aménagement sécurisé. Les accès privatifs sur ces rues ne sont pas autorisés, ils devront se faire obligatoirement depuis le réseau de voirie interne au secteur de projet.

Aucun accès ne sera réalisé au niveau du chemin creux et aucune voirie ne sera réalisée entre les deux espaces constituant le site.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, notamment le long du chemin creux.

2/ Le chemin creux sera maintenu au centre du secteur. Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération aux cheminements doux existants.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, les haies bocagères situées le long du chemin creux et bordant l'opération seront conservées.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C31

NOTRE-DAME-DES-LANDES - LA CROIX PERROCHE - SUD - EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-est du bourg de Notre-Dame-des-Landes.

Le site est caractérisé par la présence de zones humides et d'un maillage bocager important.

Surface du site d'OAP : 2,83 hectares

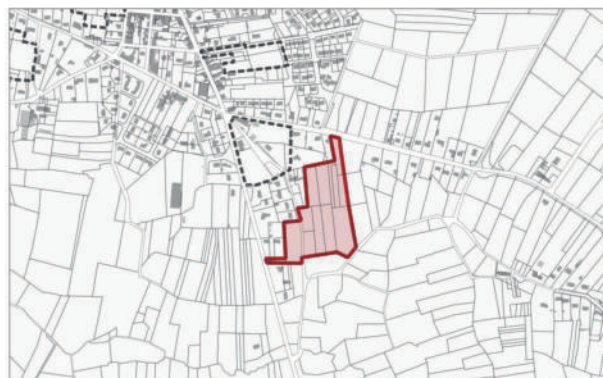
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 42 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 6 logements minimum



Point de vue à l'ouest du site, rue de la Croix Perroche



Point de vue à l'ouest du site, rue de la Croix Perroche

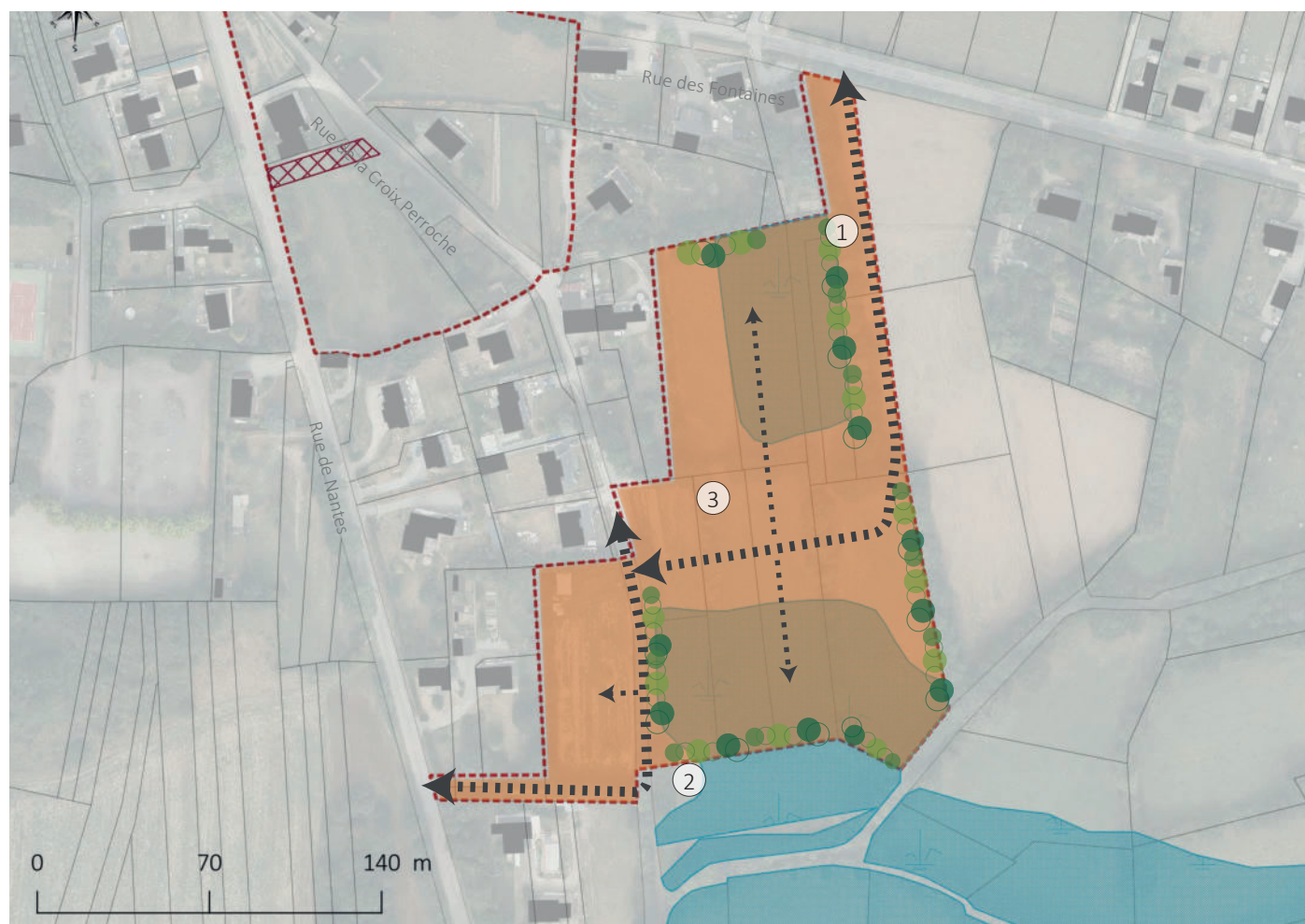
1/ Les voiries principales seront traversante et s'appuieront sur la rue des Fontaines au nord, la rue de la Croix Perroche et la rue de Nantes.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, notamment le long du chemin creux.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C32

NOTRE-DAME-DES-LANDES - RUE DES GARENNES
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,82 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 16 logements minimum

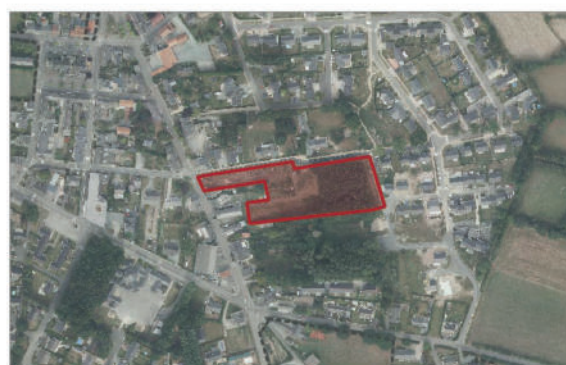
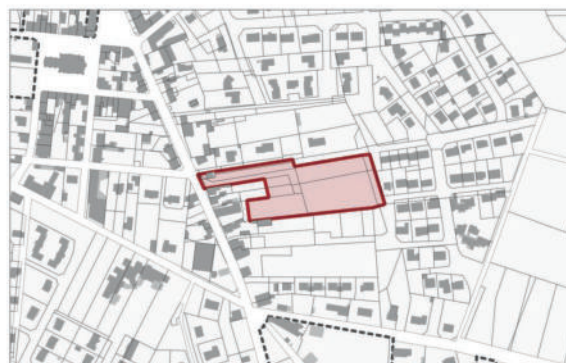
Part minimale de locatif social : 25% soit 4 logements minimum

1/ L'aménagement du secteur devra reposer sur une unique entrée/sortie sur l'impasse des Garennes. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue à l'entrée de l'opération.

2/ Des liaisons douces en site propre traverseront l'opération et seront reliées au réseau existant, notamment avec la ZAC des Tannerettes et du réseau à venir.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, l'opération prévoit de conserver une coulée verte à l'est.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte. Une implantation à l'alignement le long de l'impasse des Garennes sera privilégiée. Ce front bâti devra accueillir les logements locatifs sociaux prévus dans l'opération.



Surface du site d'OAP : 1,7 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 26 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 5 logements minimum

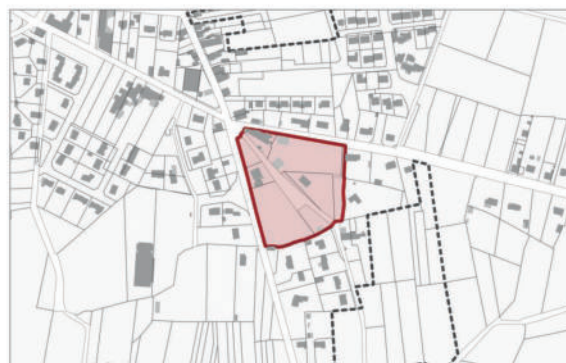
1/ La voirie principale sera traversante et s'appuiera sur la rue des Fontaines et la rue de Nantes. Aucun accès de véhicules motorisés ne sera autorisé sur la rue de la Croix Perroche au débouché du carrefour.

2/ Des liaisons douces en site propre desserviront l'ensemble de l'opération. Au débouché du carrefour, rue de la Croix Perroche, les déplacements doux sont maintenus.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement qualitatif de la limite avec la rue de Nantes au sud de l'opération.

5/ L'opération sera mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.). L'ancien moulin sera conservé.



C34

NOTRE-DAME-DES-LANDES - RUE DES GENÊTS
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 1,65 hectare

Zonage du PLUi : UB

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 25 logements minimum

1/ L'accès des véhicules motorisés s'effectuera par la rue de Blain à l'ouest, dans le prolongement de la rue des Saules, et par la rue des Génêts au sud-est, dans le prolongement de la ZAC des Tannerettes.

2/ Des liaisons douces en site propre traverseront l'opération et seront reliées au réseau existant et à venir.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement de la limite avec la rue des Génêts.

5/ L'opération sera caractérisée par des constructions de type logements intermédiaires et maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



Surface du site d'OAP : 0,54 hectare

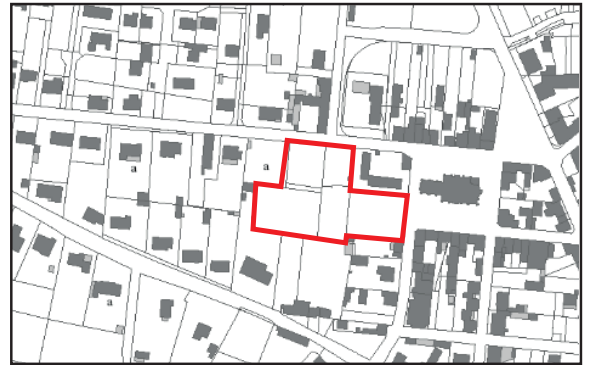
Zonage du PLUi : Ua

PROGRAMMATION

Densité minimale : 50 logements par hectare

Nombre de logements : 27 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 4 logements minimum



1/ La voirie principale sera traversante en sens unique et s'appuiera sur la rue Beau Soleil et la place de l'Église.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



C36

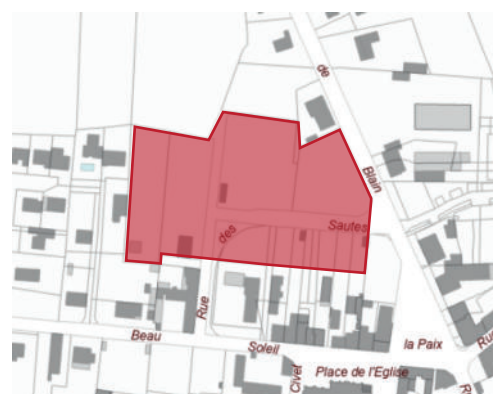
NOTRE-DAME-DES-LANDES - BOURG - NORD
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 1.30 hectares**Zonage du PLUi : Uaa et Ub***PROGRAMMATION***Densité minimale : 30 logements par hectare**Nombre de logements : 39 logements minimum**Part minimale de locatif social : 25%***> Non soumis à opération d'ensemble**

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre les haies bocagères identifiées seront préservées.

L'opération sera caractérisée par des constructions de type logements intermédiaires et petits collectifs. Une implantation à l'alignement est imposée sur la rue des Saules. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, pente, vis-à vis,) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, ...).

L'aménagement reposera principalement par l'accès existant sur la rue des Saules pour la partie Nord de l'opération.

L'opération devra prévoir des perméabilités piétonnes.



Surface du site d'OAP : 0,09 hectare

Zonage du PLUi : Uaa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 50 logements par hectare

Objet : opération de renouvellement urbain sur l'îlot bâti et élargissement de la rue des Genêts

1/ Maintien de la partie principale du bâtiment d'angle présentant un intérêt architectural (en grisé sur le plan).

2/ Création d'un nouveau front bâti avec implantation des futures constructions en retrait par rapport à l'alignement actuel, permettant la requalification de la rue des Genêts. Réalisation d'une petite opération d'habitat groupé, comprenant 3 à 4 petites maisons en R+1.

3/ L'accès aux nouvelles constructions se fera uniquement par l'impasse existante. Aucun accès supplémentaire ne sera autorisé directement le long de la rue des Genêts. Un espace de stationnement mutualisé sera à prévoir en entrée d'opération.



C48

NOTRE-DAME-DES-LANDES - ILOT PLACE DE L'EGLISE - DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,21 hectare

Zonage du PLUi : Uaa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 50 logements par hectare

Nombre de logements : 10 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20%

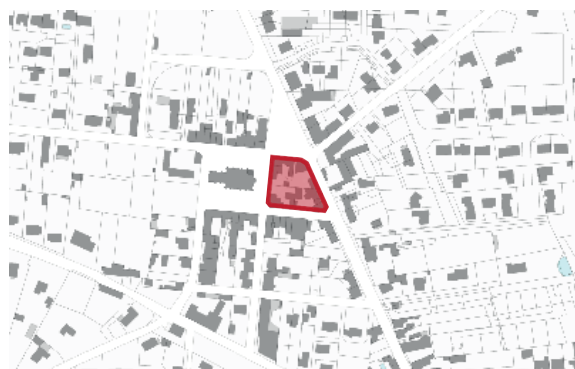
Deux opérations distinctes autorisées, suivant le plan de l'OAP.

1/ Les deux bâtis présentant un intérêt architectural seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.

2/ La requalification de cet îlot permettra de dégager un espace public au nord. Cet espace permettra de faire la fonction entre la place de l'Eglise et la place de la Paix.

3/ Un front bâti devra être maintenu le long de la rue de Nantes.

4/ Une traversée piétonne est envisageable.



Surface du site d'OAP : 0,08 hectare

Zonage du PLUi : Uaa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 40 logements par hectare

Nombre de logements : 3 logements minimum

Objet de l'OAP : renouvellement urbain

Il conviendra de rechercher des formes compactes, type maisons individuelles groupées ou petits logements intermédiaires.



AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ

PETIT-MARS

C37

PETIT-MARS - CHEMIN DES VIGNES

Ce site de projet est situé au nord-ouest du bourg de Petit-Mars, à proximité immédiate du centre-bourg.

Il est bordé au nord par une zone d'activités, à l'ouest par une parcelle agricole et à l'est et au sud par de l'habitat plus ou moins dense.

Le terrain présente une pente du sud vers le nord.

Surface du site d'OAP : 3,81 hectares

ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 8 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 57 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 9 logements minimum



Point de vue au sud du site, chemin de Launay



Futur accès au Nord du site



Point de vue au Nord du site

1/ La voirie principale s'appuiera sur le chemin des Vignes, au nord et le chemin de Launay, au sud, avec un accès secondaire sur la RD178.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération. Leur emplacement sera de préférence localisé en frange de la zone d'activités.

2/ L'aménagement prévoira au nord un espace de gestion aérienne des eaux pluviales (bassins paysagers).

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé à l'ouest sera assurée. De plus, la frange entre l'habitat et la zone d'activités devra être traitée afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants.

4/ Le tissu bâti de l'opération sera caractérisé par un tissu mixte. Une implantation à l'alignement sera favorisée le long de la rue de l'Erdre. Les logements sociaux se situeront préférentiellement le long de la rue de l'Erdre.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

5/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération, en suivant de façon préférentielle la trame bocagère existante et formant une circulation reliant le chemin de Launay à la RD178.



C38

PETIT-MARS - RUE F. RORTAIS

Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Petit-Mars.

Il est bordé au nord et au sud par de l'habitat pavillonnaire, une activité économique au nord-ouest, ainsi que des parcelles agricoles à l'est.

Il est composé en partie par des fonds de jardins, au nord.

Surface du site d'OAP : 2,40 hectares

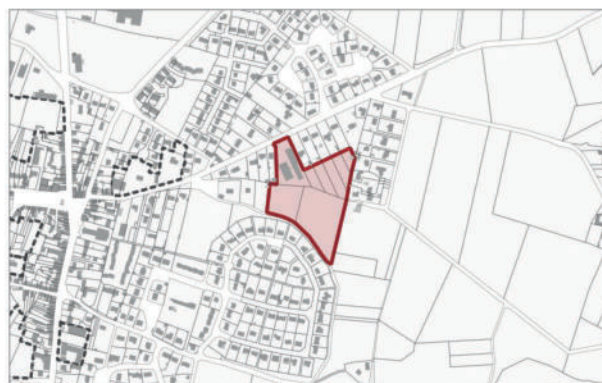
ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 36 logements minimum

Part minimale de locatif social : 15% soit 5 logements minimum



Point de vue au sud-est du site



Point de vue au sud du site



Point de vue au sud-ouest du site

1/ La voirie principale s'appuiera sur des accès actuellement privés, situés à l'est et à l'ouest du site ainsi que sur la rue F. Rortais.

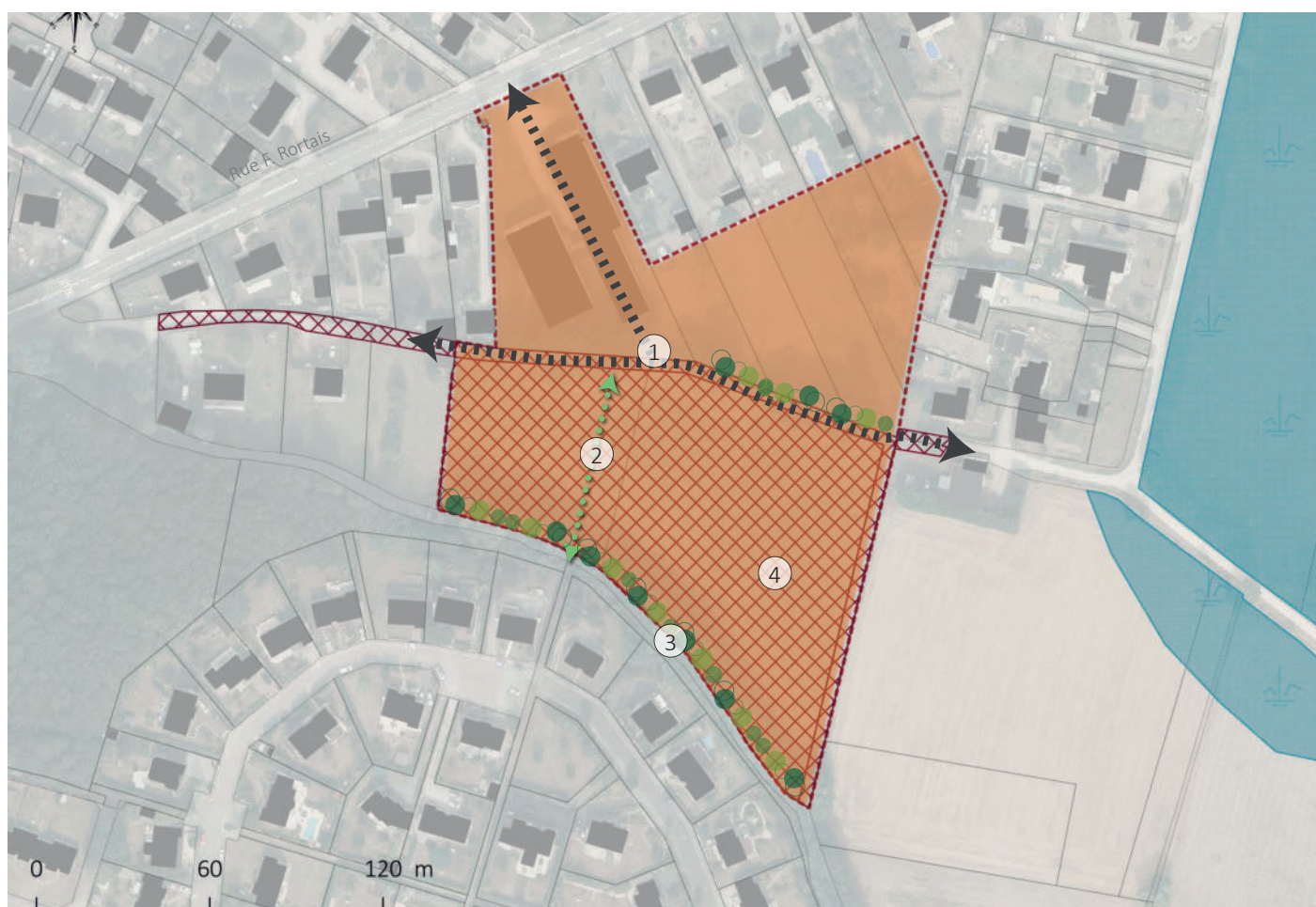
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération. Une liaison douce permettra de rejoindre celle existante en contrebas de la rue de la Butte.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. La trame bocagère existante sera maintenue, notamment en bordure sud et au centre de l'opération. De plus, une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé à l'est sera assurée.

4/ Le tissu bâti sera constitué de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

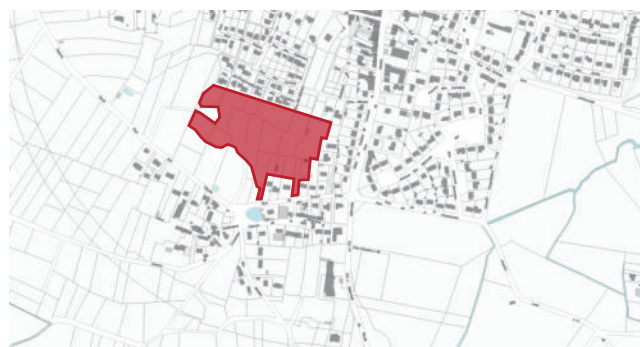


C39

PETIT-MARS - LA PELLERA

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Petit-Mars.

Le site est actuellement caractérisé par des prairies, un réseau bocager important ainsi que quelques zones humides qui seront prises en compte dans le projet. Il est bordé par de l'habitat plus ou moins dense au nord, à l'est et au sud et par des parcelles agricoles ainsi qu'une opération d'habitat en cours à l'ouest.



Surface du site d'OAP : 3,50 hectares

ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 0 - 4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 52 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 10 logements minimum



Point de vue au nord-ouest du secteur



Point de vue au nord du secteur



Point de vue au sud du secteur, rue de la Guibretière

Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases distinctes (non soumis à opération d'ensemble).

1/ La desserte de l'opération s'articulera de la manière suivante, afin de maintenir les continuités écologiques :

- par l'allée des Chênes au nord-ouest, pour la partie ouest de l'opération (ilot A),
- par la rue du Grand Vivier au sud, conformément au schéma de l'OAP, en privilégiant, dans la mesure du possible, l'accès «Est» le moins impactant sur l'environnement,
- par la rue des Noisetiers pour l'ilot central (ilot C).

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération.

2/ L'opération proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, en s'appuyant sur la trame bocagère existante.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales, en accompagnement des voies, placettes et chemin. Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud-ouest sera assurée. Il conviendra de privilégier une composition pluristratifiée reprenant les essences composant déjà le maillage bocager.

Les corridors pourront être le support de cheminements doux.

Dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols, il conviendra de privilégier des matériaux perméables et naturels, notamment pour les cheminements, les stationnements, ...

3/ Les zones humides devront être préservées autant que possible. Néanmoins, en cas d'impact, la destruction devra être compensée conformément aux dispositions du SAGE Estuaire de la Loire. Les continuités hydrauliques des zones humides identifiées et préservées ne devront pas être entravées. En bordure de zones humides, haies et talus à potentiel écologique modéré à fort, une bande enherbée de part et d'autre est à préserver (maintien ou création).

En matière de gestion pluviale, en cas d'impossibilité technique de recourir à l'infiltration, il conviendra de privilégier des dispositifs alternatifs de gestion à l'échelle des espaces publics notamment (noues, bandes enherbées ...).

Les espaces de gestion des eaux pluviales seront le support d'espaces paysagers et devront être accessibles (pente douce notamment).

4/ L'opération présentera des typologies de bâti diversifiées (logements intermédiaires et individuels). En cas de logements individuels, il conviendra de privilégier, lorsque cela sera possible, les implantations en mitoyenneté. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (compacité, orientation, etc.). Ils devront composer avec les éléments naturels existants. Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site et ne devront pas perturber l'écoulement naturel des eaux. Les niveaux de dalles seront calculés pour chaque construction et les nivellements et autres mouvements de terre sur le reste du terrain seront limités au maximum.

Les logements intermédiaires seront positionnés au contact du paysage existant permettant une qualité des vues.

Les constructions devront présenter un niveau de performance environnementale ambitieux en particulier sur la partie impact carbone des matériaux de constructions. L'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée.

L'interface avec les constructions riveraines existantes devra faire l'objet d'une attention particulière, notamment en excluant les implantations des constructions en limite séparative.



Surface du site d'OAP : 0,40 hectare

Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

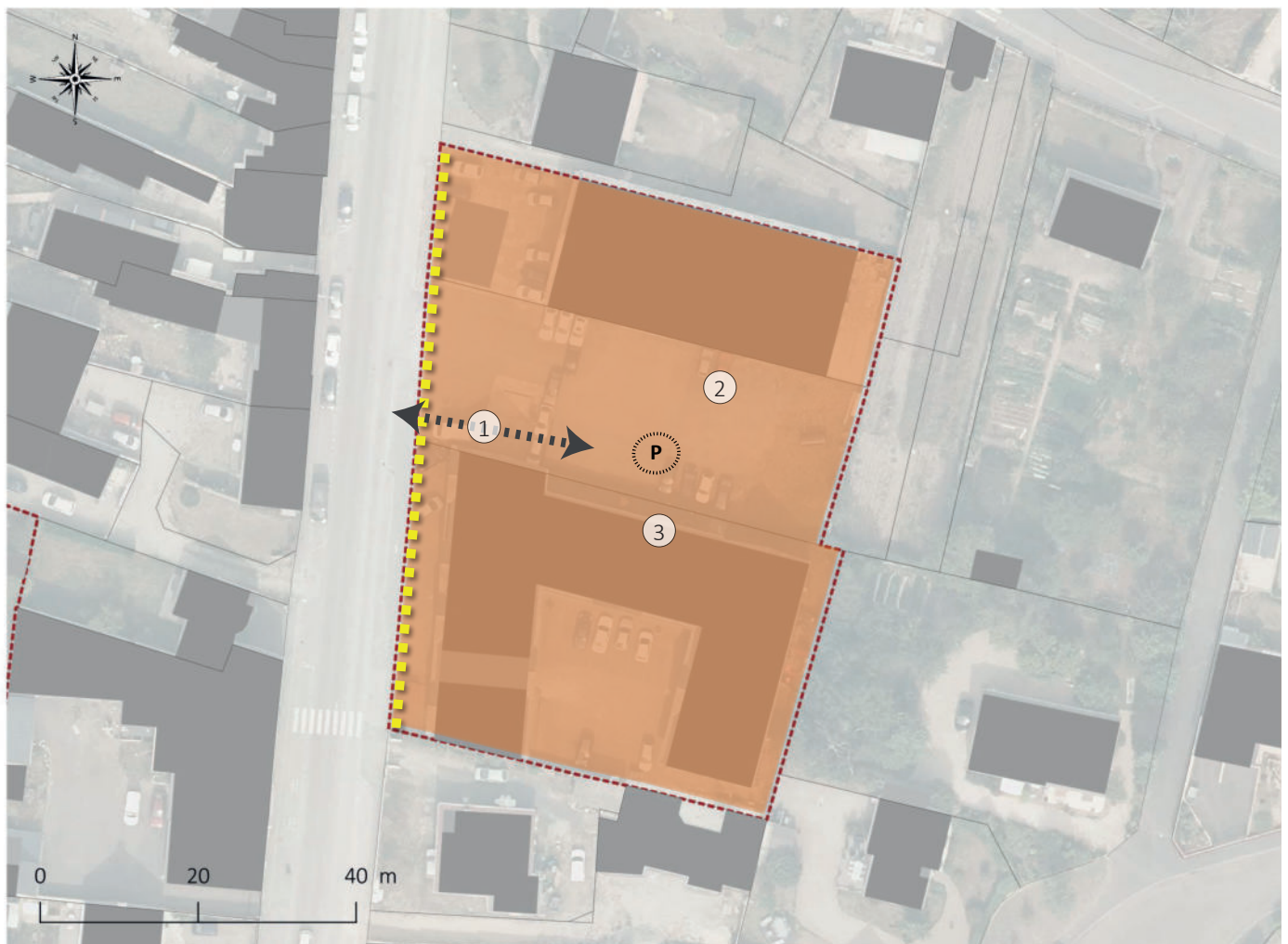
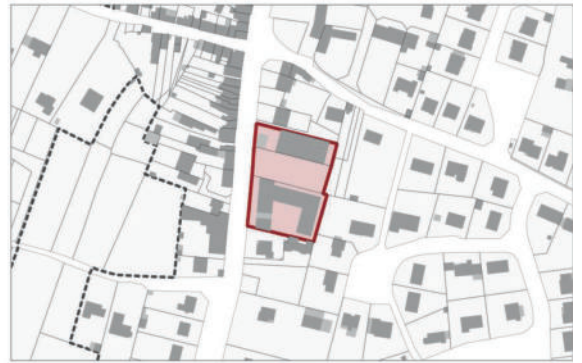
Nombre de logements : 8 logements minimum

Part minimale de locatif social : 25% soit 2 logements minimum

1/ L'aménagement du secteur devra reposer sur une unique entrée/sortie sur la rue de Nantes. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue.

2/ L'opération sera caractérisée par des constructions de type logements intermédiaires et petits collectifs. Une implantation à l'alignement le long de la rue de Nantes sera imposée. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

3/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération.



C41

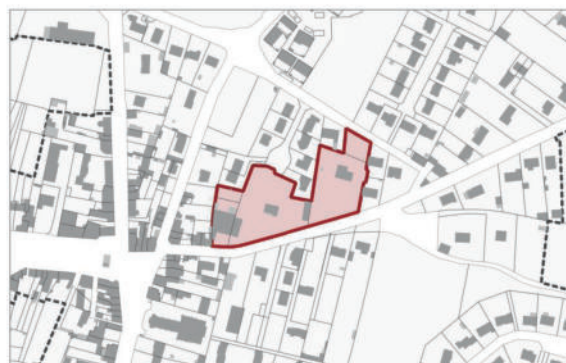
PETIT-MARS - RUE F. RORTAIS - OUEST
DENSIFICATION*Surface du site d'OAP : 0,82 hectare**Zonage du PLUi : UA***PROGRAMMATION***Densité minimale : 20 logements par hectare**Nombre de logements : 16 logements minimum**Part minimale de locatif social : 30% soit 5 logements minimum*

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue F. Rortais (deux accès maximum) et le Chemin des Abattoirs. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'opération sera mixte. Une implantation à l'alignement le long de la rue F. Rortais sera imposée. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération.



Surface du site d'OAP : 0,53 hectare

Zonage du PLUj : UA

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 11 logements minimum

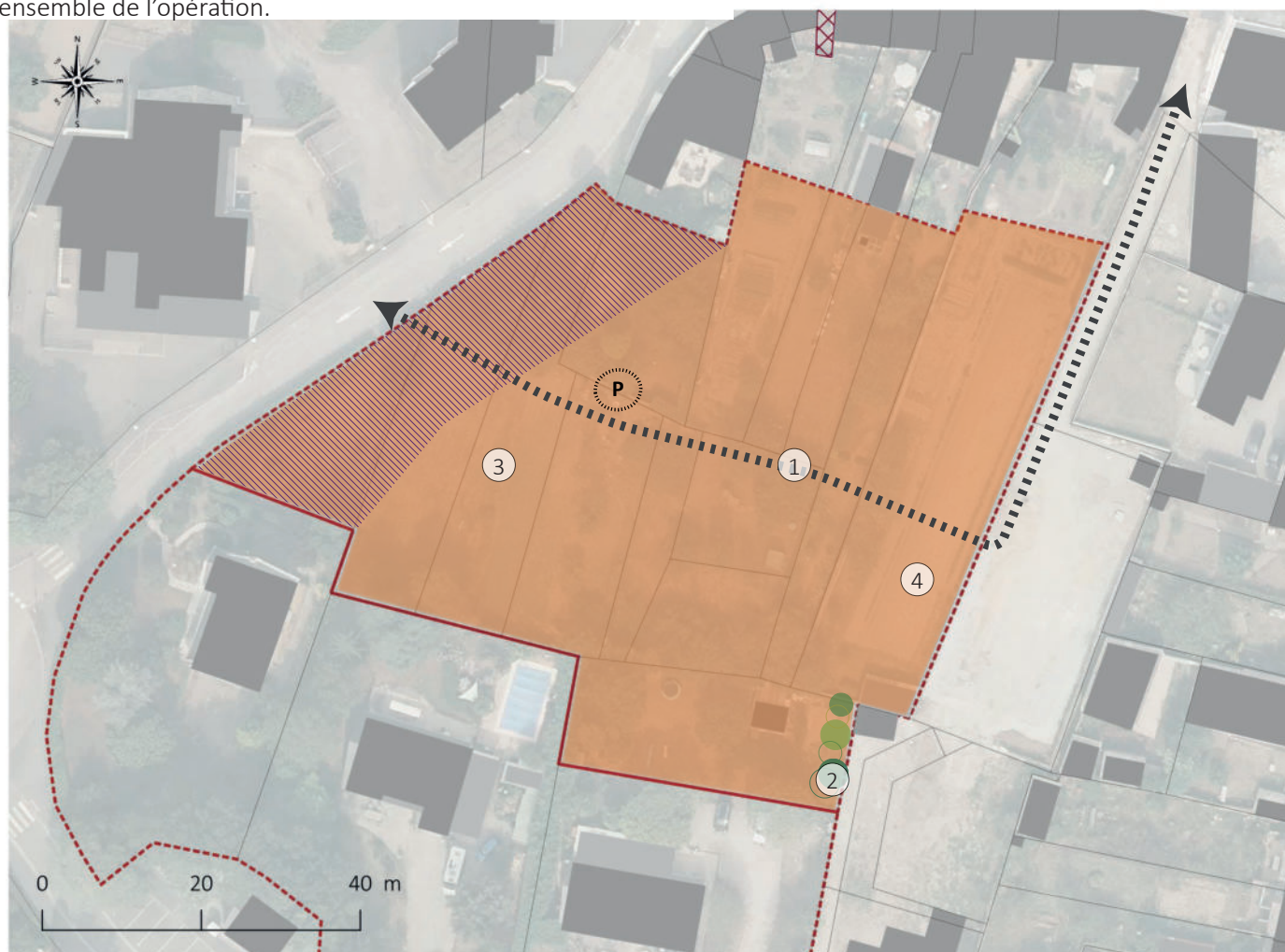
Part minimale de locatif social : 25% soit 3 logements minimum

1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès déjà existant, donnant sur le boulevard Saint-Laurent, et sur la rue de l'Égretière. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue au sein de l'opération.

2/ La trame bocagère existante et les murets en pierres, en bordure est du site, seront conservés.

3/ L'opération sera caractérisée par un tissu dense composé de logements collectifs et/ou intermédiaires. Une implantation en ordre continu le long de la rue de l'Égretière sera privilégiée. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération.



C43

PETIT-MARS - RUE DE L'ÉGRETIERE - SUD

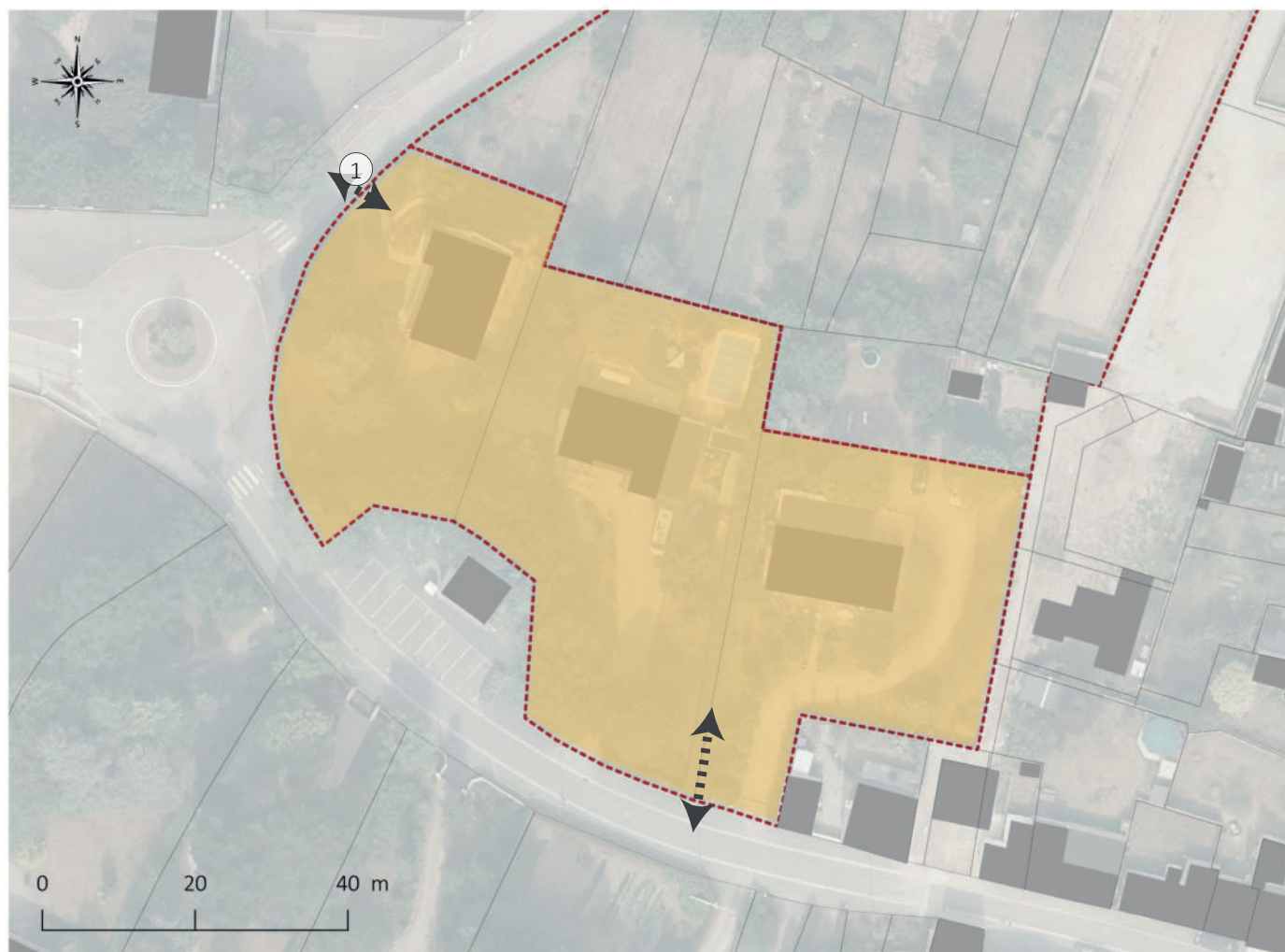
Surface du site d'OAP : 0,46 hectare

Zonage du PLUi : UA

OAP SECTORIELLE

1/ Les accès aux nouvelles constructions se feront obligatoirement par les accès existants sur la rue de l'Égretière et la rue des Arènes.

La mutualisation des accès est imposée.



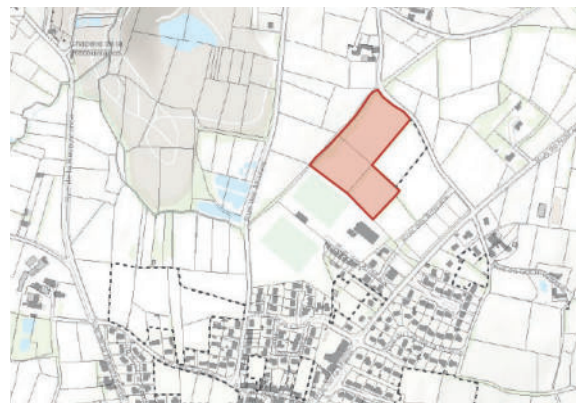
III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS, DE LOISIRS ET D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Surface du site d'OAP : 3 hectares

Zonage du PLUi : 1AU

PROGRAMMATION

Objet : Construction d'une nouvelle salle polyvalente

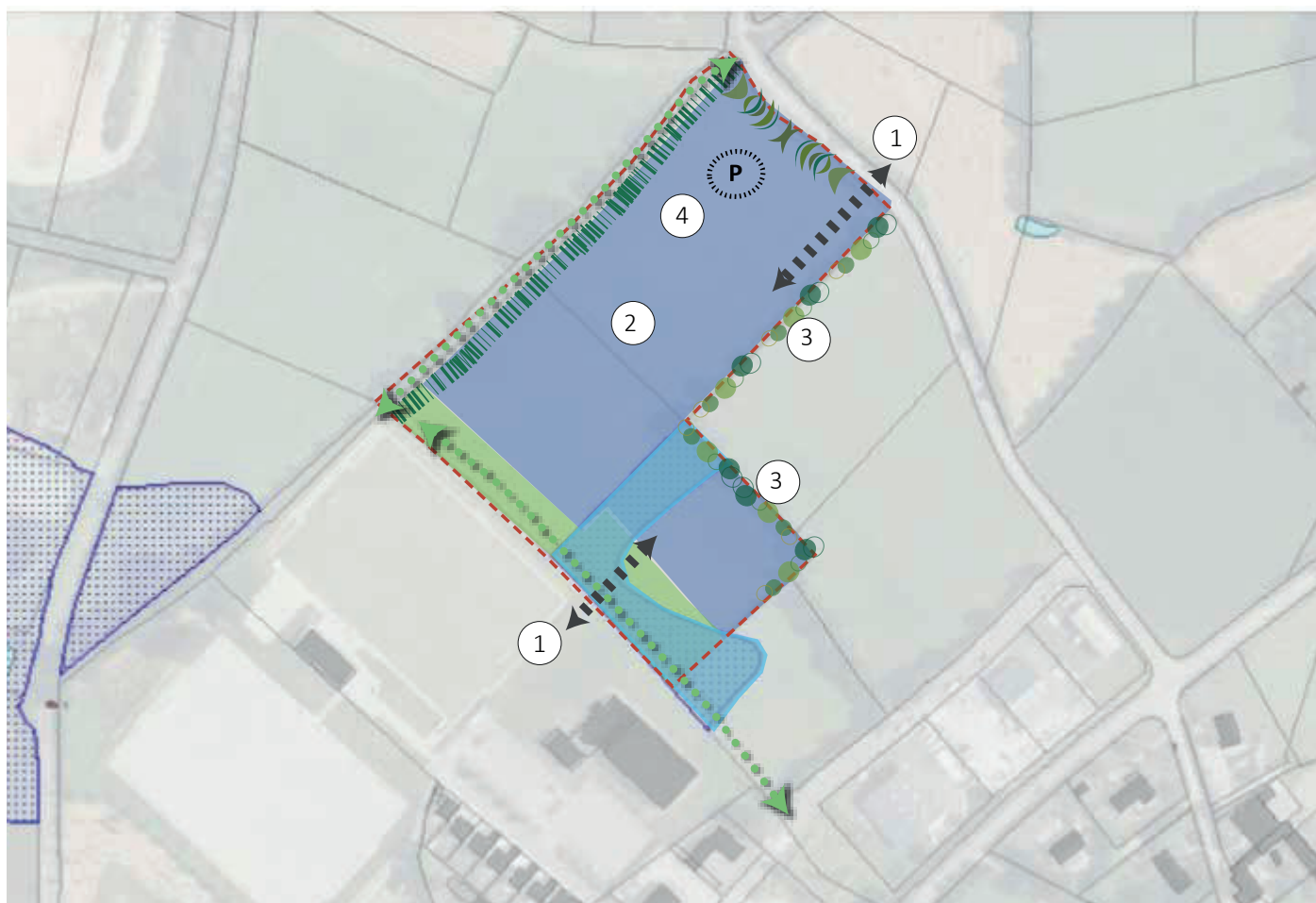


1/ Les accès au site pourront se faire au Nord de l'opération et en lien avec les équipements situés au Sud.

2/ L'implantation des bâtiments devront prendre en compte une intégration paysagère maximale.

3/ Les haies existantes seront préservées.

4/ Des parkings seront aménagés en fonction de l'implantation optimale de ou des bâtiments.



D02

CASSON - ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

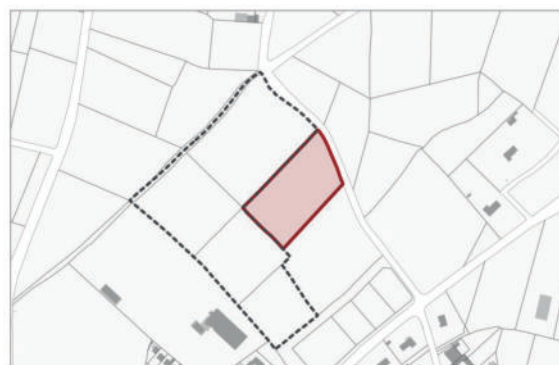
Surface du site d'OAP : 0,87 hectare

Zonage du PLUi : 1AUe

PROGRAMMATION

Objet : aménagement de stationnements , accueil d'activités économiques

- 1/ La voie d'accès principale s'appuiera sur la route au Nord-Est.
- 2/ Une insertion paysagère des constructions et une zone tampon seront privilégiées en limite avec la future zone de loisir.
- 3/ Les limites Sud du site feront l'objet d'une attention particulière vis à vis de la zone agricole.
- 4/ Les boisements situés à l'ouest seront préservés.



Surface du site d'OAP : 0,5 hectare

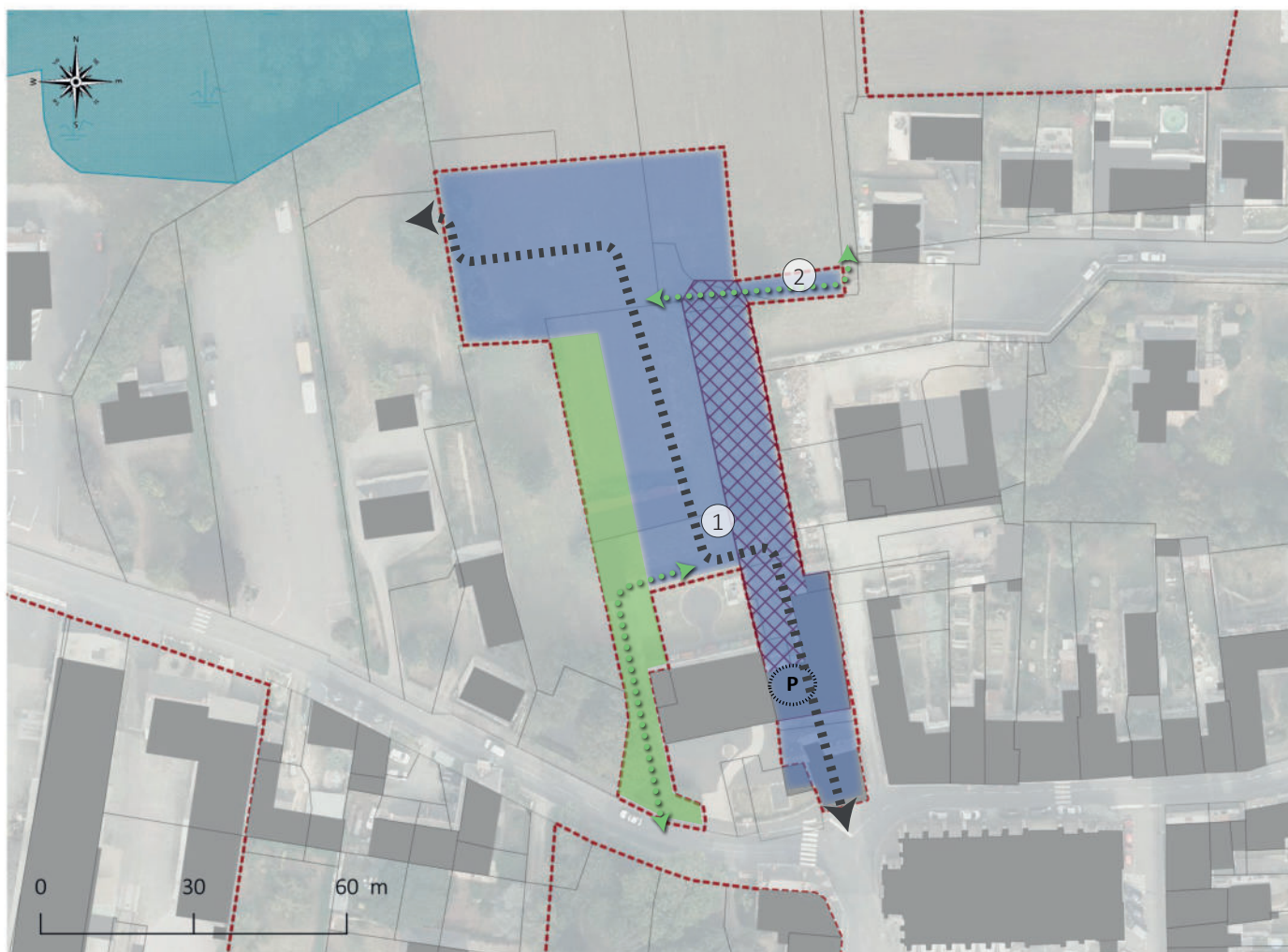
Zonage du PLUi : UA et UB

PROGRAMMATION

Objet : Équipement et usage de stationnement

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue Georges Sicard et un accès à l'ouest.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'opération.

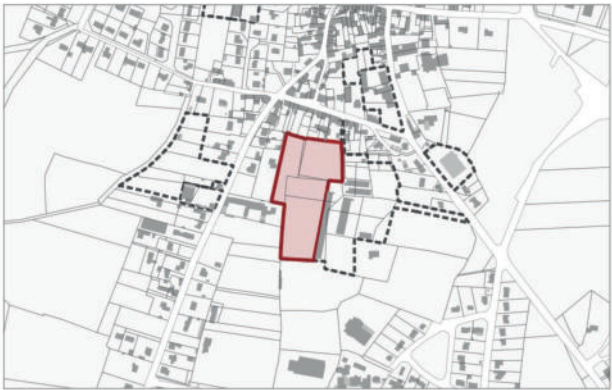


FAY-DE-BRETAGNE - DENSIFICATION
EST DE LA RUE MALACQUET

Surface du site d'OAP : 1.53 ha
Zonage du PLUi : 1AUL

PROGRAMMATION

Objet : Équipement d'intérêt collectif



- 1/ Deux accès seront à privilégier pour la desserte de ce secteur.
- 2/ La prise en compte des zones humides est traduite par la mise en œuvre d'un espace vert au Nord.
- 3/ Un cheminement doux traversera l'opération du Nord au Sud.



Surface du site d'OAP : 1.135 ha

Zonage du PLUi : 1AUL

PROGRAMMATION

Objet : construction d'un équipement d'intérêt collectif.

1/ Un seul accès sera admis au Nord de l'opération, et il sera sécurisé.

2/ Veiller à l'intégration paysagère du site.

Une canalisation de gaz est présente au sud de l'opération. Une vigilance sera apportée.



D06

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
ZAC BELLE ETOILE

Surface du site d'OAP : 36,3 ha

Zonage du PLUi : UEz, 1AUz, N

PROGRAMMATION

Objet : ZAC de Belle Etoile à vocation économique. La ZAC de Belle Etoile permettra de créer une dynamique de développement économique par des aménagements publics et l'émergence d'un pôle d'activités commerciales, tertiaires et artisanales de rayonnement communautaire.

1/ L'îlot Sud est dédié à l'aménagement d'une zone commerciale et de services. Les subdivisions ultérieures conduisant à la création de nouvelles cellules commerciales sont interdites.

2/ L'îlot Nord est dédié aux activités industrielles et artisanales et tertiaire.

3/ L'îlot Est est dédié aux activités culturelles, ludiques, de services et de loisirs

4/ Site d'implantation de bassins d'orage.

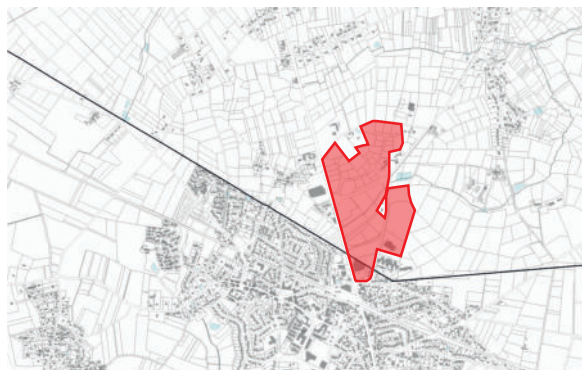
5/ Liaison cyclable Treillières-Grandchamp-des-Fontaines.

6/ L'aménagement de la zone devra prendre en compte la présence des zones humides traversant le site, avec une large bande inconstructible au centre du site.

7/ Aucun accès ne sera autorisé sur la voie au nord du site.

8/ Les accès sont interdits sur ces linéaires sauf pour la desserte de liaisons douces.

9/ Un traitement qualitatif sera imposé sur ces portions.



ILOT NORD

1- Vocation de l'îlot

L'îlot Nord a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et tertiaires.

2- Desserte de l'îlot

Afin d'assurer la sécurité des usagers du réseau routier départemental et communal, les sorties directes sur les voies départementales (RD 26, RD 537) et la route de la Vinçais sont interdites. La desserte de l'îlot s'organisera uniquement depuis les deux giratoires existants conformément à l'orientation graphique.

A l'intérieur de l'îlot, un réseau viaire interne sera créé afin de desservir l'ensemble des lots et constructions.

La voie structurante de desserte devra permettre d'assurer le déplacements de l'ensemble des usagers (fournisseurs, voiture individuelle, piéton, vélo) ainsi que la gestion des eaux pluviales.

En complément, des voies secondaires connectées à la voie structurante seront créées suivant les besoins.

3- Intégration paysagère et compensations écologiques

En lisière de nord de l'îlot, des linéaires de haies sont à conserver ou à créer en compensation des linéaires de haies supprimés dans le cadre de l'aménagement.

Les haies à créer devront être constituées d'essences végétales locales et en s'inspirant du profil ci-dessous, de manière à :

- assurer l'intégration des constructions artisanales,
- reformer la maille bocagère et son rôle de continuité écologique.

En bordure des RD537 et RD26, les marges de recul inconstructibles devront faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif permettant d'assurer la mise en valeur de la zone et l'intégration paysagère des constructions tout en préservant leur visibilité depuis les voies départementales.

En bordure de la RD 26, la zone humide existante et identifiée dans le cadre des études environnementales de la ZAC devra être préservée.

ILOT CENTRAL

1- Vocation de l'îlot

L'îlot Central a vocation à permettre la conservation des habitats naturels existants et à favoriser la compensation écologique de l'aménagement de la ZAC de la Belle Etoile.

L'orientation graphique identifie :

- Les zones humides « à protéger » dont la fonctionnalité doit être préservée,
- Les zones humides « à restaurer » qui doivent contribuer à la compensation des zones humides par ailleurs détruites dans le cadre du projet de ZAC
- Le boisement et les haies à protéger

ILOT EST

1- Vocation de l'îlot

L'îlot Est a vocation à accueillir des équipements publics et des activités à vocation culturelle, ludique, de loisirs et d'hôtellerie-restauration/services.

2- Desserte de l'îlot

La desserte de l'îlot pourra s'organiser directement depuis la voie intercommunale longeant l'îlot, qui sera aménagée pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

L'îlot sera également desservi par la piste cyclable programmée entre Treillières et Grandchamp-des-Fontaines.

3- Transition paysagère

Afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions, la lisière Est de l'îlot sera plantée sous la forme de haies bocagères constituées d'essences locales et plantées sur talus, permettant de restituer un fonction de continuité écologique à la maille bocagère ainsi créée.

ILOT SUD

1- Vocation de l'îlot

L'îlot Sud est destiné à l'implantation d'activités commerciales et de services en continuité immédiate du tissu urbain de Treillières.

Afin de préserver le commerce de proximité du cœur de bourg de Treillières, il est précisé que la collectivité souhaite que les cellules commerciales créées ne puissent faire l'objet de subdivisions intérieures ultérieures conduisant à la création de nouvelles cellules commerciales.

2- Desserte de l'îlot

La desserte de l'îlot s'organisera principalement depuis 3 accès créés sur le réseau viaire périphérique :

- un accès sur le giratoire existant au sud,
- un nouvel accès à créer sur la RD 537,
- un accès sur la voie intercommunale à l'est.

Une nouvelle voie sera créée entre ces deux derniers accès pour desservir l'ensemble de l'îlot.

Sur la RD 537, la création d'accès directs de parcelles est interdite pour assurer la sécurité des usagers de la voie départementale.

D'autres accès pourront être créés suivant les besoins sur la voie intercommunale.

3- Aménagement paysagers

En bordure de la RD 537, un aménagement paysager de qualité devra être créé à partir du carrefour à créer, de manière à mettre en valeur l'entrée de ville de Treillières.

Surface du site d'OAP : 0.99 ha

Zonage du PLUi : 1AUL

PROGRAMMATION

Objet : Aménagement d'une aire de covoiturage.

1/ L'aménagement de la zone devra prendre en compte la présence des zones humides sur le pourtour du site.

2/ Les accès principaux à l'aire de covoiturage se feront à l'Ouest du site.

3/ Une attention particulière sera donnée à l'aménagement paysager du site.



Surface du site d'OAP : 0.96 ha

Zonage du PLUi : 1AUL

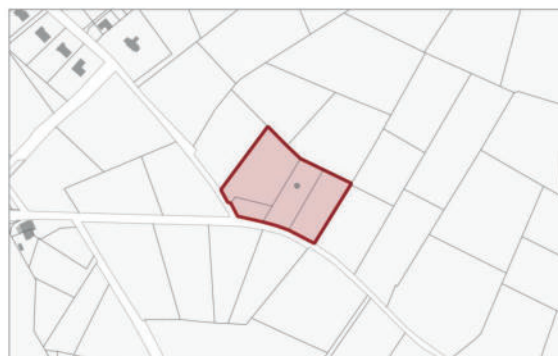
PROGRAMMATION

Objet : Zone de loisirs et de tourisme culturel

1/ Le chêne monumental situé en limite nord-est du site sera conservé et protégé.

2/ La voie à sens unique desservant l'espace de stationnement aura un rayon de giration d'au moins 11 mètres pour permettre à un car d'opérer un demi-tour.

3/ Les cônes de vue sur le moulin depuis la route seront conservés et ne pourront être obstrués par des constructions ou de la végétation de haute tige.



Surface du site d'OAP : 3.7 ha

Zonage du PLUi : 2AUe

PROGRAMMATION

Objet : Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques

- 1/ Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la départementale.
- 2/ L'accès se fera par le Sud, en se connectant à la zone d'activités existante.



Surface du site d'OAP : 1.75 ha

Zonage du PLUi : 1AUL

PROGRAMMATION

Objet : accueil d'équipements sportifs

1/ Toute la partie Nord du site de projet est une zone humide. L'opération d'aménagement devra préserver cette zone humide;

2/ L'entrée préférentielle se fera au sud-ouest du site sur la rue de la Rîngais ainsi qu'un accès possible depuis l'accès existant, cela permettra notamment de mutualiser avec les parkings déjà existants.

3/ Les haies présentes sur le site seront maintenues et mises en valeur et intégrée à l'aménagement.



Surface du site d'OAP : 3.2 ha

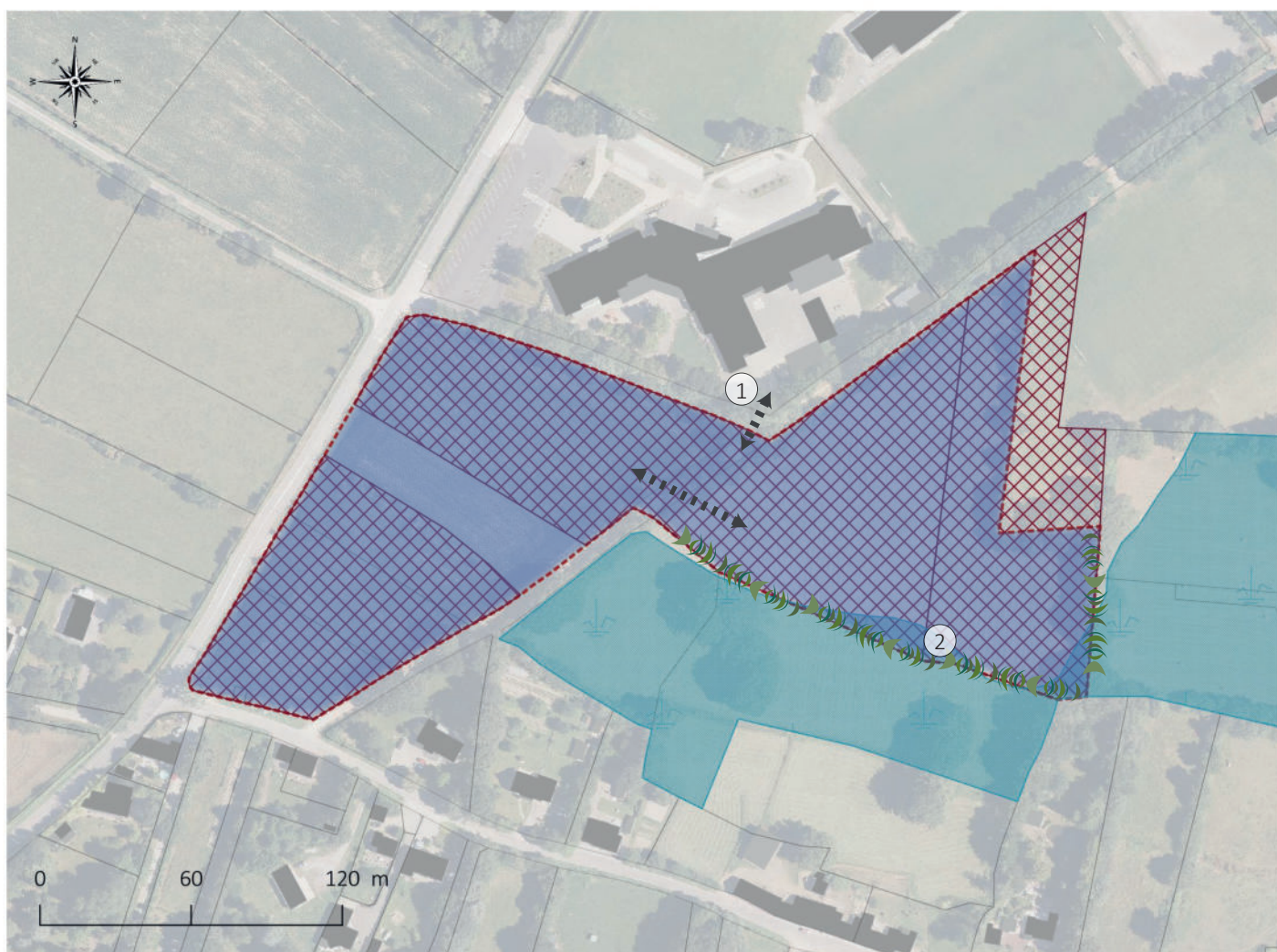
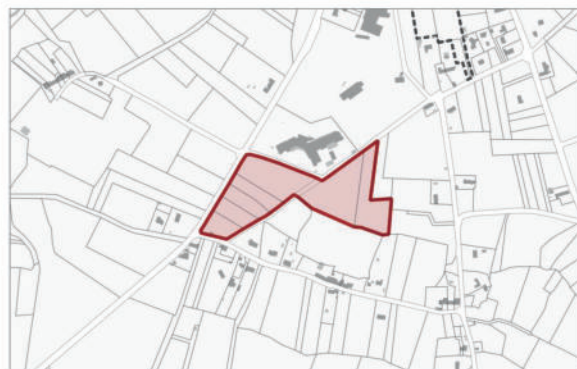
Zonage du PLUi : 1AUL

PROGRAMMATION

Objet : construction d'un équipement public collectif, équipement scolaire/éducatif et sportif.

1/ Un accès sera privilégié pour relier l'opération avec le groupe scolaire existant.

2/ Un écran végétal sera créé en limite de la zone humide et à l'Est du site.



D 14

VIGNEUX DE BRETAGNE

Surface du site d'OAP : 2.31 ha

Zonage du PLUi : 1AUL

PROGRAMMATION

Objet : construction d'un équipement public collectif, culturel. Il s'agit de la création notamment d'une salle polyvalente. Le bâtiment actuellement présent sur le site est en recherche d'un nouveau site plus approprié pour la poursuite de son activité économique.



- 1/ Un accès sera privilégié au Nord de l'opération.
- 2/ La partie Est sera dédiée à la mise en place d'un parc urbain.
- 3/ Le stationnement se positionnera préférentiellement à l'Ouest du site.



D.15

Surface du site d'OAP : 0.40 ha

Zonage du PLUi : Ae (STECAL)

PROGRAMMATION

Objet : il s'agit d'une OAP visant à imposer une zone de stationnement afin de limiter l'impact sur la zone agricole.

1/ Dans le cas d'aménagement et/ou d'évolution du STECAL Ae à vocation d'activité, l'emprise délimitée par l'OAP sera uniquement dédiée au stationnement.



D 16

SUCÉ-SUR-ERDRE - EQUIPEMENT
SCOLAIRE A LA PAPINIÈRE

Surface du site d'OAP : 1.2 ha

Zonage du PLUi : 1AUI

PROGRAMMATION

Objet : construction d'un groupement scolaire privé

1/ L'orientation du bâtiment devra permettre des vues pénétrantes depuis la route de Carquefou vers le cœur de la parcelle privée.

2/ La partie nord du site devra permettre d'ouvrir la vue, de donner à percevoir l'échelle du grand paysage (continuité avec le Parc de la Chataîgneraie) en créant des perspectives vers le groupe scolaire et la Papinière par une composition paysagère.

La bande plantée le long de la route de Carquefou doit intégrer des séquences végétales arborées et se prolonger jusqu'au cœur de la parcelle du groupe scolaire afin de créer un effet de profondeur.

3/ La route de la Papinière sera réaménagée comme étant l'épine dorsale de l'ensemble du site en renforçant la boucle piétonne, en apaisant les traversées piétonnes et en créant des effets de seuils.

4/ Les parkings seront aménagés en fonction de l'implantation optimale des bâtiments. Les places de stationnement VL seront mutualisées et le stationnement vélo développé.

5/ Les continuités piétonnes du nord au sud et à l'Est du site seront confortées.

6/ Les haies existantes seront préservées ainsi que les arbres majeurs s'ils ne gênent pas la construction.

8/ Un alignement d'arbres sera à créer route de la Papinière.

9/ Possibilité de réaliser une partie de la construction en R+1

10/ Créer un parvis identifiant l'accès principal du groupe scolaire interdit aux véhicules.





D17

NORT-SUR-ERDRE - EQUIPEMENT

Surface du site d'OAP : 1.55 ha

Zonage du PLUi : UI

PROGRAMMATION

Objet : Equipement public ou d'intérêt collectif et/ou d'activités culturelles et de loisirs.

OAP à destination d'équipements public ou d'intérêt collectif et/ou d'activités culturelles et de loisirs.

Stationnement : prévoir un ou des espaces de stationnement commun(s) à l'ensemble des constructions créées. La mutualisation avec les stationnements existants n'est pas envisageable.

Les stationnements seront aménagés en partie nord de l'îlot.

Bâti : l'architecture des bâtiments ne devra pas être traitée comme l'arrière des bâtiments

Prévoir un aménagement paysager de qualité en bordure de RD et conserver les éléments arborés existants les plus significatifs.

