



COMMUNE DE PAIMBOEUF
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Projet arrêté en date du 21 juillet 2016	
Enquête publique du 12 décembre 2016 au 14 janvier 2017	
Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 mars 2017	
Vu pour être annexé à la délibération complémentaire du Conseil Communautaire du 17 juillet 2017	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE.....	4
INTRODUCTION.....	5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR.....	8
SECTEUR 1 : JARDINS	8
SECTEUR 2 : CONNETRIE	10
SECTEUR 3 : PERGAUD.....	12
SECTEUR 4 : PREVERT.....	14

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

L'Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme édicte que : « le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

En application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

INTRODUCTION

I . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

I . A . CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS

I . A . 1 . Insertion dans le tissu urbain existant :

La volonté communale est d'assurer l'insertion des espaces libres interstitiels et des secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

Pour les opérations d'aménagement réalisées dans l'aire urbaine existante, l'aspect architectural, la volumétrie/les gabarits, l'implantation du bâti doivent prendre en compte le tissu urbain existant.

Pour l'ensemble des opérations, le caractère paysager, l'architecture et l'ambiance du tissu urbain environnant doivent être pris en compte pour favoriser une bonne insertion des constructions au sein du bâti existant.

I . A . 2 . Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace :

Les OAP concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de mixité sociale (16 à 20 logements à prix maîtrisés sur la commune de Paimboeuf) et de densité (15 logements à l'hectare en moyenne en habitat individuel et/ou collectif, plus de 15 logements à l'hectare pour certaines opérations), et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Parmi les 170-200 logements envisagés sur la commune de Paimboeuf, il est prévu que leur production soit répartie de la manière suivante :

- 40% en collectif ;
- 60% en individuel.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

I . B . ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

I . B . 1 . Insertion dans le maillage existant :

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

I . B . 2 . Cheminements doux :

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux voies existantes en périphérie du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Les aménagements favoriseront l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

I . C . MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

I . C . 1 . Trame hydraulique :

La trame des fossés existants sur les secteurs d'aménagement identifiés est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un zonage et règlement des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

Les tracés des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

I . C . 2 . Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés remarquables identifiés sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation de végétaux de la même espèce en proportion au moins équivalente à celle détruite sur des secteurs propices à leur développement.

II . PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent à l'échelle de l'agglomération, tout en renforçant la centralité. C'est dans ce sens que le présent PLU prévoit trois temporalités d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs identifiés, rappelées dans le tableau et la cartographie ci-après :

Moyen terme	<i>Secteurs 3 et 4</i>
Long terme	<i>Secteurs 1 et 2</i>

Le court terme concerne le remplissage des derniers terrains disponibles dans la Zone d'Aménagement Concerté du Petit Paimboeuf.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Secteur 1 : Jardins



CONTEXTE

SITUATION :

Au nord de la commune, ce secteur concerne actuellement des parcelles non urbanisées. Ces parcelles bénéficient d'une situation privilégiée dans le tissu urbain à proximité immédiate de la Loire, des différents services et commerces présents dans le centre-bourg de Paimboeuf.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Présence de la Loire au Nord.
- Secteur entouré d'un tissu pavillonnaire plus ou moins dense.
- Parcelles délimitées par un muret en pierres qualitatif le long de la rue des jardins.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Zone d'implantation avec une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.

Le terrain est actuellement en friche et les sols sont relativement pauvres. Quelques arbres sont présents sur le secteur.



quai Albert Chassagne

rue des jardins

Secteur d'OAP



1-Vue sur la parcelle depuis le Quai Albert Chassagne

Secteur d'OAP

Loire

Secteur d'OAP



2-Vue sur la parcelle depuis le Quai Albert Chassagne

Secteur d'OAP



3-Vue sur la parcelle depuis la rue des Jardins



4-Vue sur la parcelle depuis la rue des Jardins

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

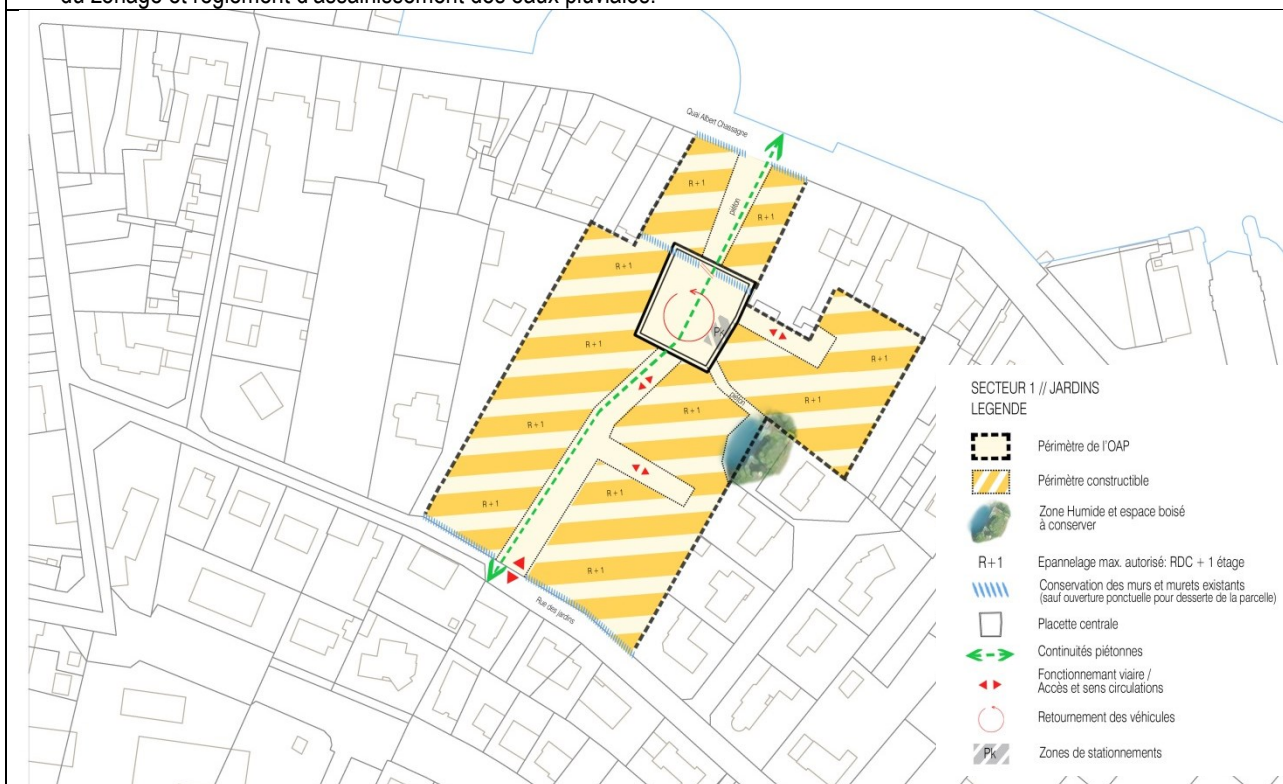
- Implantation du bâti prenant en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud et l'Ouest.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant : les lots donnant sur le quai Albert Chassagne auront un parcellaire laniéré et l'implantation du bâti se fera à l'alignement sur le quai.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès pour les déplacements motorisés depuis la rue des jardins.
- 1 accès pour les déplacements doux connectant la rue des jardins et l'impasse des maraîchers.
- 1 placette de retournement permettant d'assurer la desserte optimale du secteur.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Conservation autant que possible des murs de pierres bordant le site (sauf nécessité de desserte).
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (ex : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- Place centrale / lieu de rencontre du quartier à paysager.
- Ouverture piétonne du quartier sur le Quai Albert Chassagne à paysager (minimum 6 m de largeur d'emprise).
- La zone humide et l'espace boisé serviront d'appui pour créer un lieu de convivialité avec des fonctions récréatives et paysagères et participeront à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage et règlement d'assainissement des eaux pluviales.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Lots libres
Surface concernée par l'OAP	12 500 m ² environ
Surface disponible	Environ 9 500 m ² constructibles
Densité estimée	18 logts/ha
Densité minimale requise	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels estimés	23 lots libres / Maisons groupées et logements intermédiaires autorisés
Minimum de logements à prix maîtrisés	4

Secteur 2 : Connetrie



CONTEXTE

SITUATION :

A l'ouest de la commune, ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg et de l'Eglise. Le tissu urbain environnant est dense et constitué majoritairement de bâtis anciens.

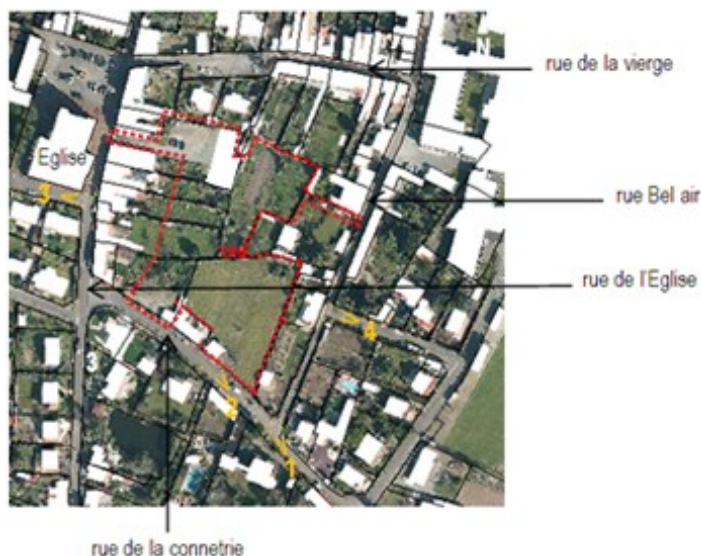
CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Présence d'un monument historique à proximité de la parcelle (église).
- Secteur entouré d'un muret en pierres qualitatif.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Topographie du secteur peu marquée constituant une caractéristique favorable à son aménagement.

Le secteur au sein de l'enveloppe urbaine est clos, notamment par des murs en pierre. Il est constitué de jardins sur la partie ouest. Il présente un étang (construit par l'homme et empierré) et une petite zone humide sur le nord du secteur.



Secteur d'OAP à l'arrière du front bâti de la rue de l'Eglise



Secteur d'OAP



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud et l'Ouest.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.
- Le périmètre constructible ne couvre pas l'ensemble du secteur, il ménage un recul pour conserver une partie des jardins à l'ouest de la zone.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 2 accès pour les déplacements motorisés : en double sens autorisé depuis rue de la Connetrie ; en sens unique imposé de la rue Bel Air vers la rue de l'Eglise : principe de bouclage.
- 1 cheminement doux permettant de connecter le secteur au centre-bourg.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Conservation autant que possible des murs pierres bordant le site (sauf nécessité de desserte).
- Conservation dans la mesure du possible des murs en pierre à l'intérieur du site
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (ex : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- L'étang présent sera conservé dans la mesure du possible
- La zone humide servira d'appui pour créer un lieu de convivialité à proximité de la placette centrale. Elle permettra également la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Lots libres
Surface concernée par l'OAP	Environ 8 550 m ²
Surface disponible	Environ 5 900 m ² constructibles
Densité estimée	19 (logts/ha)
Densité minimale requise	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels estimés	16 / Maisons groupées et logements intermédiaires autorisés
Minimum de logements à prix maîtrisés	3

Secteur 3 : Pergaud



CONTEXTE

SITUATION :

A l'ouest de la commune, ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg et de l'Eglise. Le tissu urbain environnant est dense et constitué majoritairement de bâtis anciens.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Présence d'un monument historique à proximité de la parcelle (église).
- Secteur bordé le long de la rue Pronzat d'un muret de pierres relativement qualitatif.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Topographie du secteur peu marquée constituant une caractéristique favorable à son aménagement.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Conservation et réhabilitation du bâtiment Ecole des Garçons.
- Formes et volumes des bâtiments permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.
- Travail des perméabilités et des volumes (éviter les effets de masse et les fronts opaques visibles depuis l'espace public).
- Anticiper les covisibilités entre logements et avec le pourtour résidentiel existant.
- Le projet devra conserver le bâtiment de forme pavillonnaire (corps central et deux demis-pavillons qui le prolongent).

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Entrée et stationnement par la façade Nord de l'îlot via l'Impasse des Caillebottes.
- Aire secondaire de stationnement autorisée mais limitée en façade Sud (sur l'emprise du portail existant).
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (ex : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- Perméabilité et liaison douce à créer entre le parc et l'aire de stationnement Nord (minimum 10m de largeur).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Conservation et ouverture du Parc sur la rue Pronzat et la Place de l'Eglise (environ 710m²).
- Préservation des sujets d'intérêt.
- Composition paysagère soignée des espaces extérieurs semi privatifs en liaison avec le Parc.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Logements collectifs
Surface concernée par l'OAP	Environ 3 700 m²
Surface disponible	Environ 1 700 m² constructible
Densité estimée	-
Densité minimale requise	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels estimés	18 logements en collectif (R+1+A max)
Minimum de logements à prix maîtrisés	4

Secteur 4 : Prévert



CONTEXTE

SITUATION :

Ce secteur est situé dans le centre-bourg au nord d'un axe structurant pour le tissu urbanisé, le boulevard Dumesnildot. Le tissu urbain environnant est dense et constitué majoritairement de bâtis anciens. Plusieurs bâtis sont présents dans ce secteur tels que les locaux de la Croix Rouge, la salle du Karaté Club et l'école Jacques Prévert.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Bâtis de la Croix Rouge et de la salle de Karaté peu qualitatifs.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Topographie du secteur peu marquée constituant une caractéristique favorable à son aménagement.



Ecole Jacques Prévert

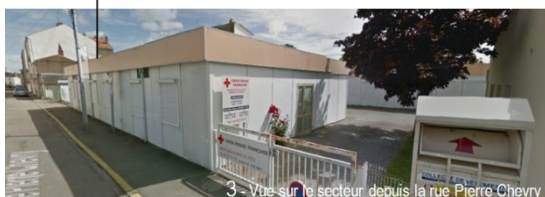


Locaux de la Croix Rouge

Ecole Jacques Prévert



Locaux du Karaté Club



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Conservation de l'autocommutateur.
- Alignement imposé du bâtiment en façade du Bd Dumesnildot (au moins 10m linéaires de la façade du bâtiment devront s'implanter sur la limite d'alignement).
- Ce recul d'alignement permet le « décroissement » et l'ouverture d'une perspective sur la rue Pierre Chevre.
- La Place de la Maison d'arrêt est étendue à l'intérieur de l'îlot.
- Capacité de RDC commercial sur le bâtiment en façade sur le Bd Dumesnildot.
- Hauteur et épaulements progressifs des bâtiments (du R+A au R+2+A) selon le pourtour bâti existant.
- Travail des perméabilités et des volumes (Eviter les effets de masse et les fronts opaques visibles depuis l'espace public).
- Anticiper les covisibilités entre logements et avec le pourtour résidentiel existant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Entrée / sortie véhiculée par la rue Pierre Chevre au niveau de la Place de la Maison d'Arrêt.
- Deux aires de stationnement réparties sur site auprès des bâtiments.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Une composition soignée sera attendue au devant de la façade bâtie sur le Bd Dumesnildot (mise en scène de la vitrine commerciale potentielle, traitement qualitatif de la limite espace privé / espace public).
- Les façades des aires de parking devront être paysagées de sorte à atténuer l'impact visuel des voitures stationnées (notamment en limite avec l'espace public).

SECTEUR 4 // PREVERT
LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre constructible
-  Façade paysagère à traiter
-  Alignement de façade imposé
-  R+1+A Epaulement max. autorisé : RDC + 1 + dernier étage en attique
-  Conservation des murs et murets existants (sauf ouverture ponctuelle pour desserte de la parcelle)
-  Bâti conservé : autocommutateur
-  Place centrale
-  Continuités piétonnes
-  Fonctionnement viaire / Accès et sens circulations
-  Zones de stationnements



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Logements collectifs
Surface concernée par l'OAP	Environ 4 900 m ²
Surface disponible	Environ 2900 m ² constructibles
Densité estimée	
Densité minimale requise	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels estimés	25 à 35 logements en collectifs // commerces autorisés en RDC sur le Bd Dumesnildot
Minimum de logements à prix maîtrisés	5
Minimum de logements de petite taille (ne dépassant pas le T2)	10%

