



Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

2.2 OAP

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz





Sommaire

1. OAP du Presbytère
2. OAP du secteur de la Vigne
3. OAP Continuités douces



ADRESSE : secteur du Presbytère

ZONAGE : 1AUr

SURFACE : 1,09 HA environ



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Redynamiser le cœur de bourg le long d'un axe passant et structurant
- Permettre le développement d'une polarité économique basée sur l'attrait commercial et de services en lien avec le pôle mairie et bibliothèque existant
- Développer les commerces, artisanats de détails, les services de proximité et les équipements publics
- Autoriser uniquement le logement de fonction

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Sécurise les sorties sur la RD13
- Qualifie la transition vers la RD13 en portant une attention particulière sur les façades donnant sur la route
- Requalifie et valorise l'entrée dans le cœur de bourg
- Organise des cheminements doux le long de la RD13 et à l'intérieur de l'îlot
- Localise les façades commerciales de manière à être en lien avec la Grand' Rue
- Organise le réaménagement du parking face aux cellules commerciales créées
- Requalifie l'espace public et valorise le presbytère et la mairie
- Valorise la partie centrale du presbytère
- Offre des espaces de respiration utilisables pour la population

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver et valoriser les arbres existants à l'intérieur de l'îlot
- Préserver des percées visuelles de la RD vers le cœur d'îlot
- Assurer une gestion pertinente des eaux de ruissellement
- Conserver le point d'eau du parking



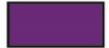
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



OAP

date. 06.2019



	Périmètre de l'OAP
	Valorisation / requalification de la partie centrale du presbytère
	Traitement de l'espace public et valorisation du presbytère et de la mairie
	Traitement de l'entrée dans le cœur de bourg
	Qualification de la transition vers la RD et attention particulière des façades donnant sur cette voie
	Organisation de la circulation douce le long de la RD et à l'intérieur de l'îlot
	Réaménagement du parking
	Mise en valeur des arbres existants
	Aucune sortie sur la RD sans aménagement sécuritaire
	Préservation de percées visuelles
	Localisation privilégiée pour les façades commerciales en lien avec la Grand' Rue
	Préservation du point d'eau



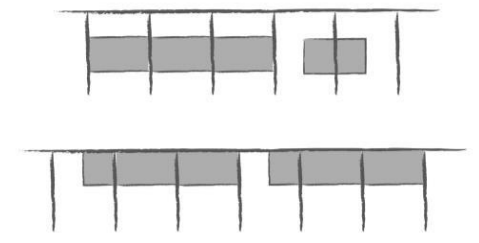
ADRESSE : secteur de la Vigne et du cœur de bourg

ZONAGE : Uz, 1AUz

SURFACE : 8.58 HA environ



Qualifier les fronts bâtis



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 101 logements environ (+/- 4)
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 15.8 logements/hectare hors zone humide
- Organiser un secteur de densification dans la partie cœur de bourg
- Dans le cadre de la mixité sociale, organiser la réalisation de 12 logements sociaux (minimum).
- Se réaliser à l'échelle de ce PLU dans les 12 ans à venir, en plusieurs tranches afin de prendre en compte le PTH

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement soit conforme au cahier des charges de la ZAC et notamment :

- Organiser une voie traversante allant de la rue de la Bourrière à la rue des Babinières, sur laquelle se greffent les rues secondaires qui desservent le périmètre
- Organiser l'accès secteur du cœur de bourg par la rue du Trait d'union vers la Grand'Rue
- Organiser un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux
- Préserve les éléments paysagers de haies au cœur et au sud du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- Qualifie les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti
- Inciter à une implantation des constructions favorable à la course du soleil

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Valoriser les zones humides dont les tracés exactes figurent à l'étude d'impact et au dossier Loi sur l'Eau
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales sont prises pour respecter les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau de la ZAC et être conforme aux dispositions du SDAG Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire



AGENCE CITTE CLAES

architecture - urbanisme - paysage
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



PAULX - SECTEUR DE LA VIGNE

0 50 100 150 200 250m



OAP
date. 06.2017



	Périmètre de l'OAP
	Voirie principale(tracé indicatif)
	Voirie secondaire (tracé indicatif)
	Connexion douce
	Zone constructible
	Zone de densification
	Espace vert pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques
	Connexions auxiliaires des espaces pouvant être traversés par une voie
	Arbres à valoriser



Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire de Paulx, continuités piétonnes et cyclables. Elle expose également les continuités cyclables que la collectivité souhaite voir mises en place.

Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d'être complétées pour permettre les connexions souhaitées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.



- Continuités existantes
- Continuités à créer



AGENCE CITTE CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



PAULX - CONTINUITÉS DOUCES



OAP
date. 05.2019