



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de PREFAILLES**

OBJET : **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SEPTEMBRE 2019

1. PREAMBULE

1.1	Le contexte législatif et réglementaire des OAP.	5
1.2	Les secteurs comportant des OAP.	6

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1	La Croix Martin.	9
2.1.1	Caractéristiques du site.	9
2.1.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	13
2.2	Le chemin des agneaux.	19
2.2.1	Caractéristiques du site.	19
2.2.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	22
2.3	Rue de la CLA.	27
2.3.1	Caractéristiques du site.	27
2.3.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	30
2.4	Coeur de bourg.	35
2.4.1	Caractéristiques du site.	35
2.4.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	38
2.5	Entre la vallée et la source.	43
2.5.1	Caractéristiques du site.	43
2.5.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	46

1. PREAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU 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.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-1-4 : « 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. »

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

Le scénario d'aménagement défini par le PLU pour le territoire de Préfailles repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création des logements et équipements nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLU a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qu'il encadre à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes d'habitat. Des logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont ainsi présentées.

1.2 LES SECTEURS COMPORTANT DES OAP

N° OAP	Site concerné	Surface
1	La Croix Martin	5,16 hectares
2	Chemin des agneaux	2 hectares
3	Rue de la CLA	1,19 hectares
4	Cœur de bourg	1,61 hectares
5	Entre la vallée et la source	1,32 hectares



- Localisation des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation -

2. LESOAP

2.1 LACROIX MARTIN

2.1.1 Caractéristiques du site

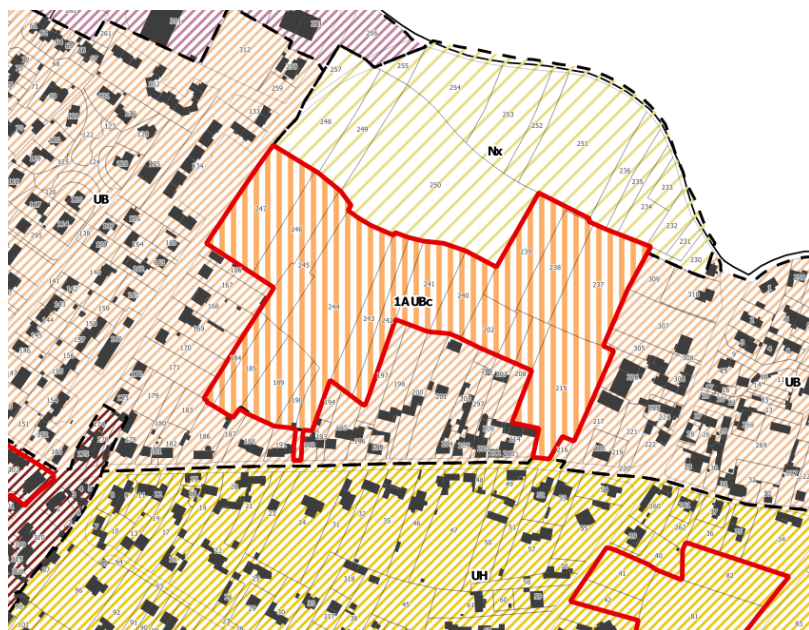
Le site de projet couvre une surface de 5,16 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à l'emprise de la zone 1AUBc, zone d'urbanisation future, immédiatement ouverte à l'urbanisation à la date d'approbation du PLU. Il borde une zone Nx utilisée par l'agriculture.

La commune a inscrit un emplacement réservé au sud afin de permettre un accès dédié aux piétons au secteur de projet.



- Périmètre du site -



-  Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  UH - Extensions urbaines réalisées «au coup par caoup» à dominante résidentielle
-  UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
-  1AUBc - Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat
-  Nx - Espaces naturels entretenus par l'agriculture

- Secteur comportant des OAP et zones du PLU -

Le site est bordé par la rue de la Renaudière sur sa limite ouest, voie reliant le centre-bourg ancien et ses équipements à la zone d'activités artisanales. Aujourd'hui, le traitement de la rue de la Renaudière (dimensionnement et traitement des abords notamment) ne marque pas l'entrée dans l'espace bâti du centre-bourg.

Au sud, le secteur de projet se situe à l'arrière d'un linéaire bâti implanté le long de la route de Quirouard. Plusieurs accès depuis cet axe de circulation existent.

A l'est, le site est accessible depuis l'arrière du cabinet médical.



- Le réseau viaire existant aux abords du site -



- Un accès pour une liaison douce -



- Un accès pour les véhicules motorisés -

Le site constitue actuellement un ensemble de prairies au nord-est du centre-bourg, en frange de l'espace urbanisé. Le site ne présente pas un relief marqué.



- Vue sur la partie Ouest du site depuis la rue de la Renaudière -

D'un point de vue environnemental, l'occupation du site est la suivante :



L'espace arboré à l'est du site est identifié sur le règlement graphique comme un «espace arboré au sein du tissu urbain protégé au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme».

Du fait de sa proximité immédiate avec les équipements (école, crèche, bibliothèque) situés à environ 100 mètres, le site bénéficie d'une position stratégique.

Le secteur de projet s'intègre à un environnement bâti à dominante résidentielle. De l'autre côté de la rue de la Renaudière, la densité moyenne est de 16 logements/hectare. Le long de la route de Quirouard, la densité moyenne est de 10 logements/hectare.



- L'environnement du site -



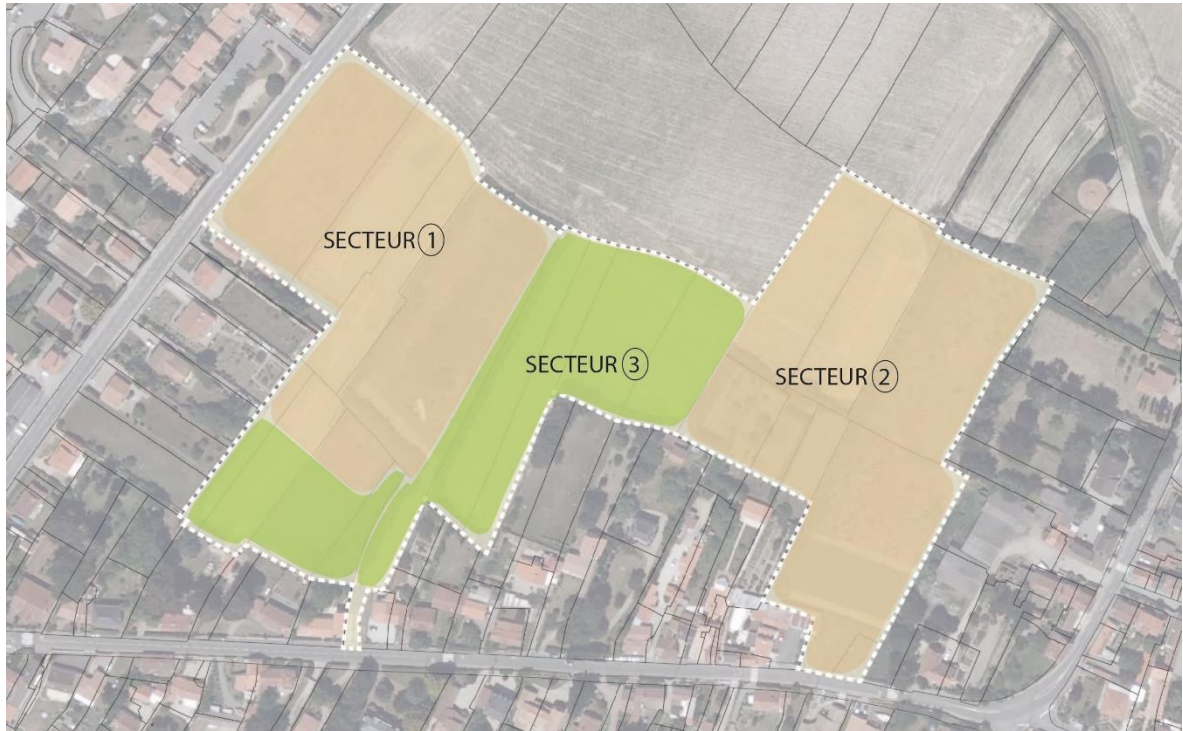
- Opération allée des Courlis -



- Le cabinet médical -

2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - VOCATION DU SITE DE PROJET



Le secteur 1 et le secteur 2 devront, indépendamment ou non, faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les secteurs 1 et 2 sont destinés majoritairement à accueillir des constructions à usage de logements. Le secteur 3 a vocation à accueillir uniquement des aménagements légers ne portant pas atteinte à la ressource en eau et aux écosystèmes aquatiques (notamment des cheminements doux, noues...). Aucune construction ne sera admise sur le secteur 3.

2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- Au moins 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (PLH approuvé de la Communauté de Communes de Pornic) ;
- Au moins un espace public ouvert ou commun à l'opération ;
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) ;
- Des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.

3 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

Une densité minimale de 20 logements/hectare devra être mise en œuvre.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

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 centre-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 centre-bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

L'opération ne devra pas « tourner le dos » aux voies existantes le long desquelles elle s'implante. Au contraire, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à marquer le caractère bâti et aggloméré.

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.

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.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les

espaces agricoles et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est notamment à ce titre être demandée.

Les constructions nouvelles devront s'implanter dans le respect :

- de la topographie (le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

5 - 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 centre-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.

6 - 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.

7 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Périmètre indicatif des espaces naturels à préserver

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Arborer l'espace

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)

- ① Maintenir une occupation du sol naturel au cœur de l'opération afin d'y préserver les équilibres écologiques
- ② Les parcelles non desservies directement par les voies destinées à la circulation motorisée seront accessibles grâce au maillage des liaisons douces
- ③ Favoriser le traitement des franges entre l'espace urbanisé et l'espace naturel par des espaces tampons végétalisés.
- ④ Prévoir une entrée piétonne dans l'opération accessible depuis la route de Quirouard et un accès par le nord de la zone afin de relier l'opération aux équipements. Le tracé des cheminements doux s'appuiera sur la trame arborée existante quand elle est présente.
- ⑤ Les accès se feront par la rue de la Renaudière et par la route de Quirouard. La position des voies doit assurer les conditions de desserte suffisantes pour l'accès aux véhicules de défense incendie en créant une aire de retournement. Celle-ci pourra prendre la forme d'une placette autour de laquelle s'organisera le bâti



2.2 LE CHEMIN DES AGNEAUX

Le site de projet couvre une surface de 2 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à l'emprise de la zone 1AUBc, zone d'urbanisation future, immédiatement ouverte à l'urbanisation à la date d'approbation du PLU, et à un terrain en friche viabilisé classé en zone UB.



- Périmètre du site -



-  Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  UF - Zone d'activités artisanales
-  UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
-  1AUB - Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat où la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres
-  Nx - Espaces naturels entretenus par l'agriculture

- Secteur comportant des OAP et zones du PLU

Le site constitue aujourd'hui des prairies. Des hangars sont implantés sur l'entité Est du secteur de projet.



- Vue depuis la rue du Moulin sur les hangars implantés sur le secteur de projet -

La rue du Moulin divise le secteur comportant des OAP en deux entités : l'entité Est et l'entité Ouest.



- Le réseau viaire existant aux abords du site -

Le chemin des agneaux, à destination principale des déplacements doux, longe l'entité Ouest. Il marque la limite entre les espaces agricoles et le secteur de projet. Au Sud, le tissu bâti est à dominante résidentielle avec des opérations d'habitat atteignant une densité d'environ 10 logements/hectare.



- L'environnement du site -

L'entité Est constitue actuellement un terrain en friche. Il est destiné à être construit à court terme ; il est viabilisé.

L'entité Ouest est en partie occupée par des espaces jardinés privés. Le reste est cultivé.



2.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - L'ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'échéancier a pour principale vocation de mettre en évidence la répartition temporelle de l'urbanisation envisagée à l'échelle du site de projet.

Le site de projet est divisé en deux entités distinctes, qui ont été définies pour phaser l'urbanisation de l'ensemble du site dans le temps :

1. Le secteur est, correspondant à des terrains déjà viabilisés, classés en zone urbaine
2. Le secteur ouest, correspondant principalement à des espaces à caractère nature (espaces jardinés)

L'urbanisation du secteur 1 est prévue avant celle du secteur 2. Cependant, cet échéancier peut être adapté pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales, et/ou aux conditions de disponibilités foncières et aux éventuelles difficultés de montage.



- Phasage de l'urbanisation -

2 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Les secteurs 1 et 2 devront faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

Les bâtiments existants sur le secteur de projet sont destinés à être détruits.

3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site de projet devra comprendre :

- Au moins 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAII) définis dans le tableau de territorialisation (PLH approuvé de la Communauté de Communes de Pornic) ;
- Au moins un espace public ouvert ou commun à l'opération ;
- Des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.

4 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec les orientations générales du PADD et en compatibilité avec les objectifs inscrits dans le SCoT du Pays de Retz, une densité minimale de 15 logements/hectare sera mise en œuvre.

5 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

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.

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.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est notamment à ce titre être demandée.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en prenant en compte :

- Les logiques d'implantation des constructions existantes alentours,
- Le rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- La topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- La perception de la construction depuis les alentours, notamment depuis les espaces agricoles et naturels,
- La végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.
- Les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, 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.

La volumétrie de la nouvelle construction doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons,
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture,
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires. Une attention particulière sera portée:
 - aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures,
 - au traitement de la lisière entre le secteur de projet et le chemin des agneaux qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative.

6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative. Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles.

7 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, particulièrement en limitant les surfaces imperméabilisées.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.

8 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace destiné à la création de logements et activités compatibles avec la proximité des habitations
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et le chemin.
-  Cône de vue à préserver
-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en préservant voire en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.) notamment
-  Créer un espace commun au coeur de l'opération (exemple: placette)



- ① Prévoir deux accès depuis la rue du Moulin.
- ③ Créer un espace public ou commun connecté à un cheminement doux traversant l'opération.

- ④ Prévoir une voie traversante entre la rue de la fosse Auray et la rue du Moulin.
- ⑤ Aménager un carrefour pour sécuriser l'accès.
- ⑥ Prévoir un espace de stationnement mutualisé à l'entrée de l'opération, dans la continuité de l'aire de stationnement existante le long de la rue de la fosse Auray.
- ⑦ Créer des liaisons douces pour lier le nouveau quartier d'habitat au chemin des agneaux.
- ⑧ Conserver des espaces jardinés entre les nouvelles constructions et le chemin des agneaux.

2.3 RUE DE LA CLA

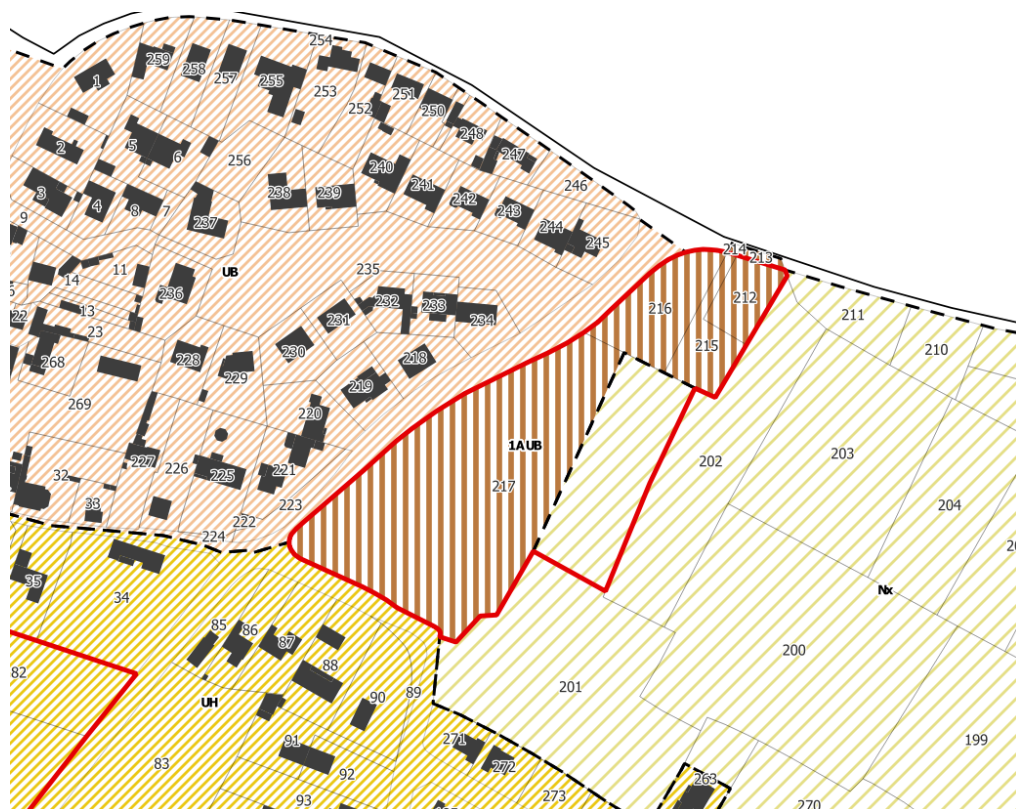
2.3.1 Caractéristiques du site

Le site de projet couvre une surface de 1,19 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à l'emprise de la zone 1AUB, destinée à être immédiatement ouverte à l'urbanisation.



- Périmètre du site -



-  Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  UH - Extensions urbaines réalisées «au coup par coup » à dominante résidentielle
-  UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
-  1AUB - Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat
-  Nx - Espaces naturels entretenus par l'agriculture

- Secteur comportant des OAP et zones du PLU -

Le site est bordé par la rue de la CLA sur sa limite nord-ouest. Au sud, le secteur de projet est bordé par la rue Saint-Dominique amenant à Port Meleu.



- Le réseau viaire existant aux abords du site -

Le site constitue actuellement une prairie et est bordé par un talus le long de la rue de la CLA.





- Vue sur le site depuis la rue Saint-Dominique -



- Vue sur le site depuis la rue du Pignaud -

A l'ouest du secteur de projet, de l'autre côté de la rue de la CLA, se trouve l'opération d'ensemble allée des tamaris, d'une densité moyenne d'environ 12 logements/hectare.

A l'Est, le site est accolé à des espaces agricoles.

2.3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site de projet est divisé en deux entités distinctes :

1. Le secteur Nord
2. Le secteur Sud.

L'urbanisation des deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre par e de l'OAP.



- Les deux secteurs du site de projet comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation -

1 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Le site de projet a vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- Au moins 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (PLH de la Communauté de Communes de Pornic) ;
- Des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.

4 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec les orientations générales du PADD et en compatibilité avec les objectifs inscrits dans le SCoT du Pays de Retz, une densité minimale de 15 logements/hectare sera mise en œuvre.

5 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

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.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site nouvellement urbanisé. La transition végétale pourra se faire sur le secteur agricole. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est notamment à ce titre être demandée.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en prenant en compte :

- Le rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- La topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- La perception de la construction depuis les alentours, notamment depuis le littoral,
- La végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.
- Les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, 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.

La volumétrie de la nouvelle construction doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons,
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,

- d'angle et de forme de toiture,
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Une attention particulière sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative.

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles.

7 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, particulièrement en limitant les surfaces imperméabilisées.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.

8 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace destiné à la création de logements et activités compatibles avec la proximité des habitations
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins privés, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Accès individuels autorisés
-  Amorce de voie à créer
-  Liaison douce à créer (position indicative)



- ① Prévoir l'accès à la zone par la rue de la CLA.
- ② Les accès individuels sur la rue de la CLA sont interdits. L'accès individuel sur la rue du Pignaud est autorisé.
- ③ Prévoir une amorce de voie pour l'urbanisation à plus long terme.
- ④ Prévoir une transition végétale entre la rue de la CLA et les nouvelles constructions en localisant les espaces jardinés le long du talus et en privilégiant les clôtures végétales.
- ⑤ Créer une liaison douce débouchant sur la rue Saint-Dominique.
- ⑥ Prévoir l'aménagement d'un espace vert qualitatif commun ou privé et accessible via le maillage des liaisons douces à l'EST de l'OAP. Cet espace Nx est intégré au périmètre de l'OAP et fait partie de l'aménagement d'ensemble.

2.4 COEUR DE BOURG

2.4.1 Caractéristiques du site

Le secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation couvre une superficie de 1,61 hectares.

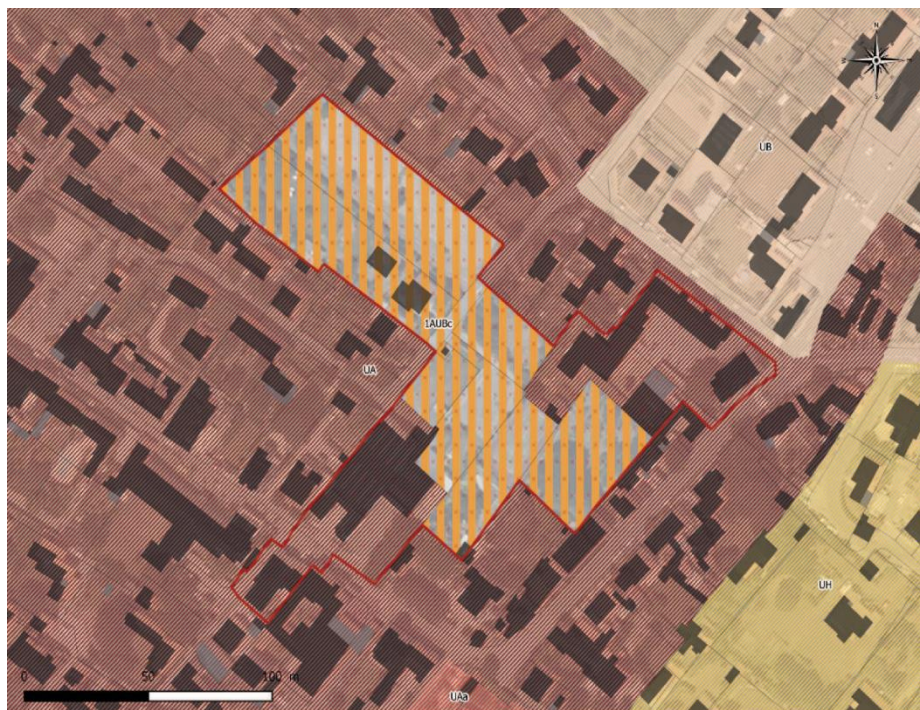
Il bénéficie d'une situation géographique stratégique au coeur du centre-bourg à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

Le site se décompose en plusieurs potentiels fonciers, entre l'ensemble école/bibliothèque et la Grande Rue. L'emprise de l'ensemble école-bibliothèque a été associée au secteur d'OAP avec l'idée de connecter la Grande Rue à ces équipements par le biais du futur aménagement.



- Périmètre du site -

Le site comprend une zone à urbaniser à vocation habitat et autres activités compatibles avec l'habitat d'une superficie de 1,0 hectare.



 Périmètre de l'OAP

 UA - Centre-bourg de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense

 UH - Extensions urbaines réalisées "au coup par coup" à dominante résidentielle.

 UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

 1AUBC Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat

Le secteur de projet regroupe plusieurs terrains et bâtiments ayant aujourd'hui des fonctions différentes : une école, une bibliothèque, une entreprise liée au transport (ambulances), un bâtiment à usage commercial (le SPAR) et de l'autre côté de la Grande Rue, un entrepôt/garage.

Une construction à usage d'habitation existe également dans la partie Nord-ouest.



- Occupation actuelle du site et de ses abords -

- L'école, rue Chauvet -

- L'entreprise liée au transport, Grande Rue -

- Le SPAR, Grande Rue -



Le secteur est desservi par la rue du Grand Morpot. Dans sa partie Sud, il l'est également par la Grande Rue et dans sa partie Nord (école) par la rue Chauvet. Aucune connexion traversant l'îlot entre la Grande Rue, la rue du Grand Morpot et la rue Chauvet n'existe actuellement.



- Le réseau viaire -



- Vue sur les terrains en friche situés au Nord-ouest depuis la rue du Grand Morpot -

2.4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit de terrains bâtis et non bâtis au coeur du centre-bourg, situés dans un environnement relativement dense.

Le site de projet est divisé en deux entités distinctes :

1. Le secteur Nord-ouest
2. Le secteur Grande Rue/rue Chauvet



2 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Le site a vocation à accueillir une ou plusieurs opérations de logements, sous la forme de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires ainsi que ces activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur 1 a vocation à accueillir principalement une opération immobilière destinée aux seniors. Il accueillera ainsi principalement des constructions à usage de logements. Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2 est destiné à accueillir des constructions à usage de logements ; il peut également accueillir d'autres constructions ayant une destination différente (services, bureaux, commerces, équipements...) mais compatibles avec la proximité des habitations.

3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- Au moins 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic) ;

Le site de projet devra comprendre:

- des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé,
- des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.
- un espace public ouvert ou commun à l'opération;

4 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec le tissu bâti existant, une densité minimale de 25 logements/hectare sera mise en œuvre.

5 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Les constructions seront organisées autour d'un espace commun.

Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site.

L'espace commun, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

en formant une placette plantée,

en offrant un stationnement-minute d'appoint pour un équipement ou un commerce de proximité,

en recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, 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.

6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera en adaptant au mieux son traitement au nombre de logement desservi (accès pratique et sécurisé sans être surdimensionné et par là moins bien intégré à la trame bâtie).

Un stationnement mutualisé sera privilégié sur chacun des deux secteurs.

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, etc.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en bordure de voie.

8 . ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné majoritairement à la création de petits logements
-  Espace destiné à la création de logements et autres activités compatibles avec l'habitat (services, commerces, équipements -extension de l'école-...)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

- ① Rechercher la formation d'un petit pôle mixant habitat et commerces de proximité plus structuré et organisé autour d'un espace commun (place par exemple) en s'appuyant sur les potentielles mutations du foncier bâti et non bâti.
- ② Dans le cas d'une destruction d'un ou des bâtiments existant(s), désenclaver les parcelles situées à l'arrière par la création d'un cheminement doux traversant le secteur ; il connectera la Grande Rue aux équipements (école, bibliothèque). Une voie pourra être créée pour desservir le secteur pour les véhicules motorisés.
- ③ Prévoir la création d'une desserte à sens unique donnant sur la rue de la mairie. Le secteur arboré à l'entrée du site sera préservé et sera commun à l'ensemble de l'opération.
- ④ Prévoir une transition harmonieuse avec le secteur de l'école. Créer un cheminement doux reliant ce secteur à l'opération et par extension à la Grande Rue.
- ⑤ Intégrer les bâtiments existants sur le secteur Nord-ouest à l'aménagement ou envisager leur démolition.



2.5 ENTRE LA VALLÉE ET LA SOURCE

2.5.1 Caractéristiques du site

Le site de projet couvre une surface de 1,39 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à des terrains inclus au sein du tissu urbain existant, classé en zone UH, immédiatement constructibles.



- Périmètre du site -



-  Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  UH - Extensions urbaines réalisées «au coup par coup » à dominante résidentielle
-  UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
-  1AUB - Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat

Le site est accessible depuis la rue de la source et la rue de la vallée.



- Le réseau viaire -

Les terrains concernés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation sont actuellement des friches, des terrains enherbés dont certains sont utilisés pour le loisir (terrain de camping privé).

Partie haute du site :

Maison en construction



- Vue depuis la rue de la Vallée -



- Vue depuis la rue de la Source -

Partie basse du site :



- Vue depuis la rue de la Vallée -



- Vue depuis la rue de la Source -

Le site, dans sa partie centrale, est caractérisé par la présence d'un espace arboré.



2.5.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Le site a vocation à accueillir des nouvelles habitations.

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, cependant, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies ci-dessous.

2 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec le tissu bâti existant, une densité minimale de 15 logements/hectare devra être respectée. Le site ne formant pas une seule unité foncière, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

3 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect :

- de la structure parcellaire traditionnelle,
- de la topographie: le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.
- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominantes.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

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

4 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

5 - 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, etc.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.

6 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de petits logements
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

*** Maintenir le mur en pierre

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir un espace arboré
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables

- ① Afin d'éviter la multiplication des percées et d'assurer la sécurité sur les voies de desserte (rue de la source et rue de la vallée), les accès seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet.
- ② Préserver l'espace arboré existant au cœur du site.
- ③ Privilégier les espaces jardinés au contact de cet espace arboré. Les limites entre les jardins privés et l'espace vert seront traitées de manière végétale et perméable.
- ④ Préserver le mur ancien en permettant une seule percée pour permettre l'accès aux constructions (accès mutualisés).

