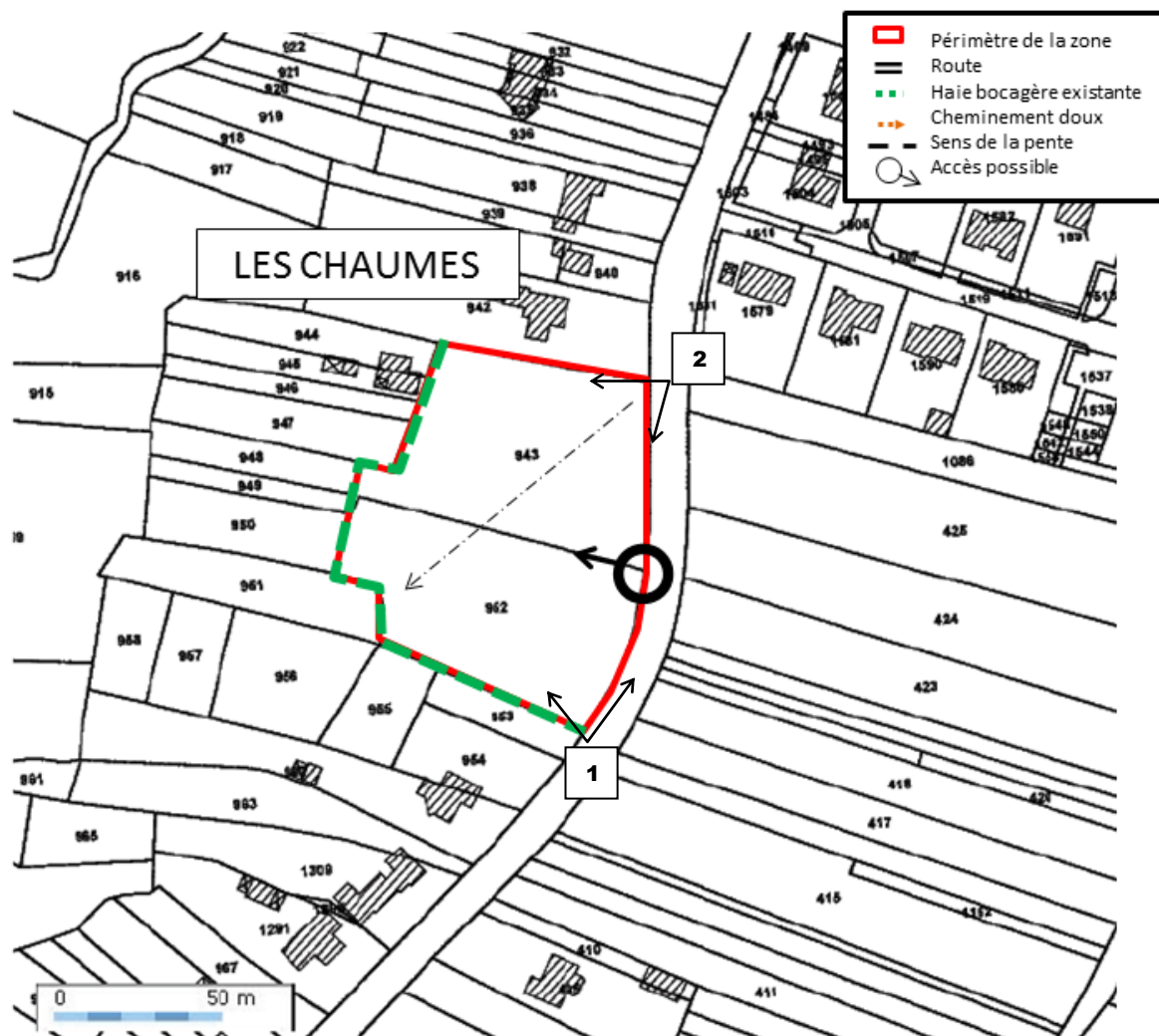


Orientation d'aménagement et de Programmation Les Chaumes, S=8000m²

Etat des lieux :



Les parcelles concernées représentant environ 8000m² et proposées en 1AU se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels lâches et dispersés. La topographie générale est orientée vers le Sud/Est.

Le réseau viaire environnant est unique : la route départementale RD66 est le seul accès au site. La voie longe le site à l'Est et constitue une des voies structurantes de l'agglomération de Rouans.

Le tissu urbain proche est constitué d'habitats individuels lâches et dispersés. Un tissu urbain plus structuré et plus dense se retrouve au nord et au Sud du site.

Une haie bocagère longe les parcelles, à l'Ouest et au Sud. A l'Ouest, ces végétaux forment une entité boisée intéressante et constituent une frange paysagère à l'Ouest.



Objectifs :

- Prévoir 1 ou 2 accès sur la voie
- Créer une façade paysagère le long de la RD66
- Tendre vers une densité de 15 logements/ha, avec un minimum de 2 logements sociaux
- Définir un lieu de convivialité
- Conserver au maximum les haies bocagères périphériques existantes
- ➔ Gérer les eaux pluviales à l'échelle du site
- ➔ Garantir l'accès aux parcelles agricoles

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'orientation d'aménagement sur ce secteur devra proposer une continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement, afin de structurer l'accès au cœur de bourg de Rouans, sur la route départementale 66.

L'accès au site se fera par la route départementale 66, prévoir 1 ou 2 accès.

Un lieu de convivialité devra être créé.

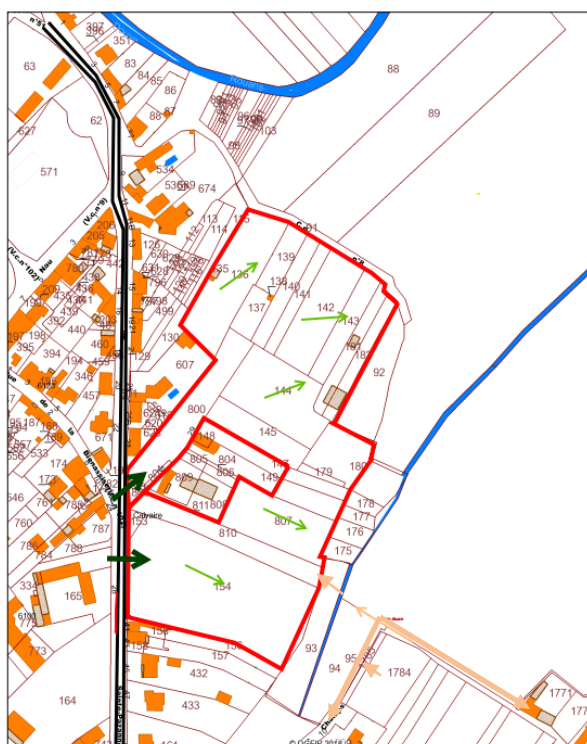
La densité devra tendre vers 15 logements/ha, avec un minimum de 2 logements sociaux. Une typologie de logements mixtes sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Les arbres seront conservés en périphérie. Le secteur présente une déclivité du Nord vers le Sud. La gestion des eaux pluviales pourra se faire par un traitement paysager sur le site.

Orientation d'aménagement et de programmation

Le Chantier - Surface : 2,9 ha

Etat des Lieux :



Légende

-  périmètre de la zone
-  Accès au site
-  pente du terrain
-  liaison douce

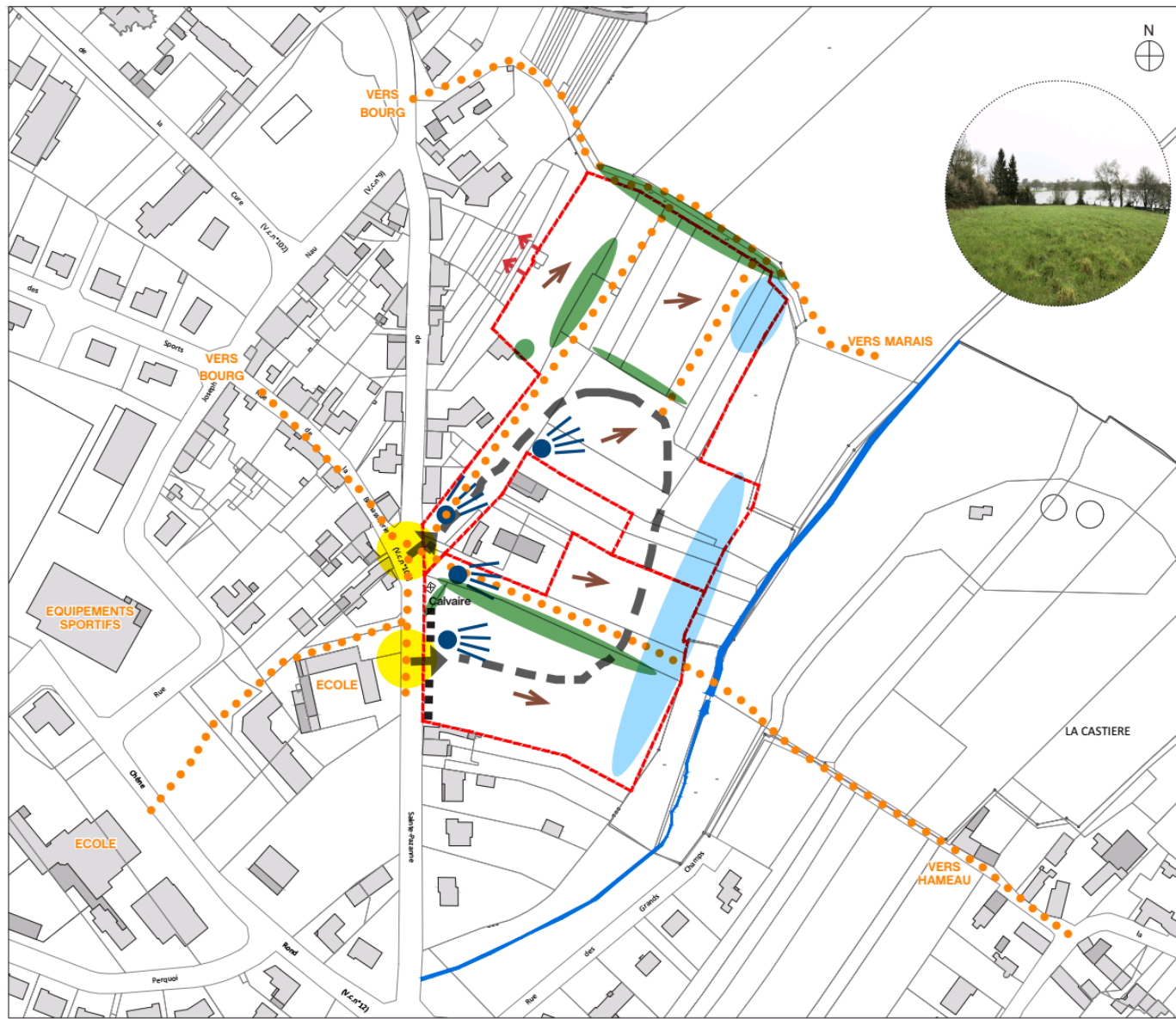
Les parcelles concernées représentent environ 2,9 ha et proposées en 1AU, se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels lâches et dispersés. Un tissu urbain plus structuré et plus dense se retrouve au nord du site et correspond au cœur de l'agglomération.

La topographie générale est orientée vers l'Est.

Le réseau viaire environnant est unique : la route départementale RD 1079 est le seul accès au site. La voie longe le site à l'Ouest et constitue une des voies structurantes de l'agglomération de Rouans.

On retrouve un cheminement doux à l'Est.

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1 AU
du Chantier:



VENDREDI ARCHITECTURE & URBANISME
AGEIS - BUREAU D'ETUDE AMENAGEMENT

Aménagement d'un lotissement route de Sainte Pazanne, Rouans (44)

Esquisse février 2019

1:2000e

Légende

-  Limite d'opération
-  Accès au site et bouclage VL
-  Continuité piétonne à renforcer / créer
-  Perspectives intéressantes
-  Aménagement sur route départementale
-  Gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du terrain
-  Préservation des haies bocagères
-  Extension possible du périmètre
-  Pente du terrain
-  Alignement route de Sainte Pazzanne : implantation du bâti en recul de 1.5m

BATI AMENAGEMENT
24 Boulevard Vincent Gâche 44000 NANTES

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de ROUANS approuvée le 29 mars 2019

Objectifs :

Qualité à valoriser

- Vues sur les marais et le paysage lointain :
 - ménager des points de vue et des profondeurs visuelles depuis les espaces publics du quartier et les favoriser entre les implantations bâties.
- Proximité des écoles et du bourg
 - conforter le maillage des liaisons douces ;
 - possibilité de bouclage avec les 2 accès : réaliser des aménagements sécurisants et mettant en lien les parvis de l'école, les carrefours et les entrées du quartier.
- Ambiance champêtre
 - créer des aménagements laissant une place prépondérante aux sols ouverts pour préserver autant que possible le caractère rural des lieux
 - créer des espaces de convivialité
- Assurer une continuité urbaine
 - créer une façade urbaine le long de la RD 1079 par un front bâti en permettant toutefois des retraits jusqu'à 1,50 m de l'alignement

Contraintes à prendre en compte :

- valoriser le relief pour dégager des vues ;
- inscrire les lots et les constructions dans la pente ;
- ménager des orientations favorables au fonctionnement bioclimatique.

Programmation :

- ❖ 50 logements minimum dont 18% de logements sociaux minimum.
Le taux global de logements sociaux ne pourra être inférieur à 18% du nombre total de logements prévus.

L'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur devra proposer une continuité avec le tissu urbain situé à proximité, à la fois physiquement et topographiquement, afin de structurer l'accès au bourg de Rouans, sur la route Départementale 1079.

L'accès au site se fera par la route départementale 1079. Deux issues sécurisantes avec l'aménagement de deux plateaux ralentisseurs sont prévus pour l'accès aux écoles, au bourg et aux entrées de ce nouveau quartier. L'arrêt de bus sera déplacé en concertation avec les services du Département pour assurer la sécurité du futur accès de l'opération d'aménagement. En complément des 2 plateaux surélevés les cheminements piétonniers seront confortés et sécurisés et notamment le long de la route de Sainte Pazanne par la mise en œuvre de trottoirs. L'accès aux lots en façade sur la RD 1079 se fera par une desserte interne au secteur. Pour ces lots, aucun accès ne devra être défini sur la RD 1079, si ce n'est piétonnier.

Un ou des lieux de convivialité devront être créés.

Un cheminement doux Est-Ouest d'une largeur de 3 mètres minimum., connecté à la liaison douce existante à l'Est, devra être réalisé.

Une typologie de logements mixtes sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

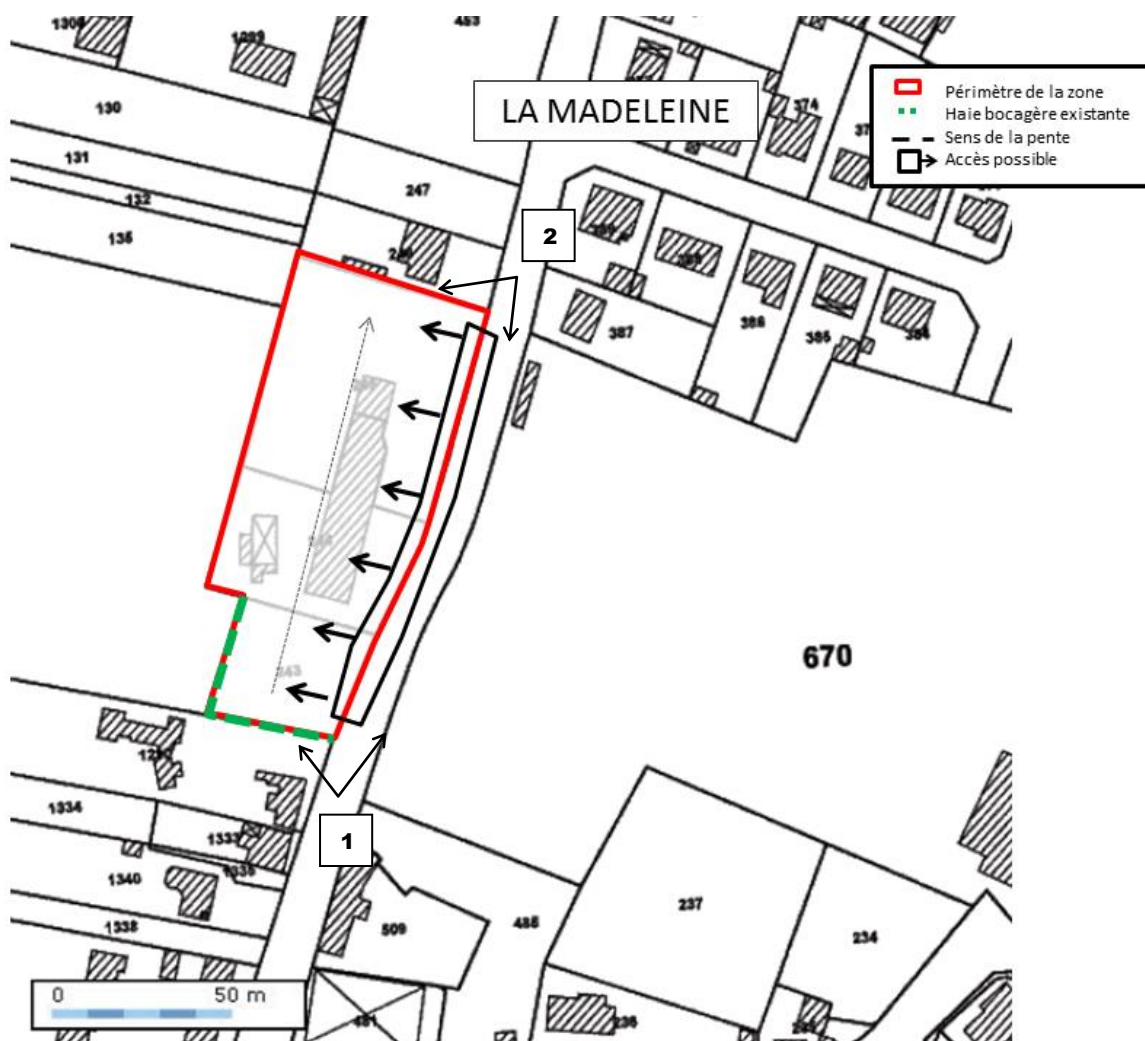
Les entités végétales seront conservées au maximum.

La gestion des eaux pluviales devra se faire par un traitement paysagé sur le site.

Orientation d'aménagement et de programmation

La Madeleine, S = 6000m²

Etat des lieux :



Les parcelles concernées représentant environ 6 000 m² et proposées en zone Ub se situent dans un contexte urbain d'agglomération, à proximité du pôle d'équipements publics et d'intérêts collectifs, et à 200m du cœur de bourg. La topographie générale est orientée du Sud vers le Nord.

Le réseau viaire environnant est unique : la route départementale RD66. La voie longe le site à l'Est et constitue une des voies structurantes de l'agglomération de Rouans.

Le tissu urbain proche est constitué d'habitats individuels lâches et dispersés. Un tissu urbain plus structuré et plus dense se retrouve au nord du site et correspond au cœur de l'agglomération.

Aucune entité boisée remarquable n'est identifiée sur le site.

Le secteur présente une déclivité vers du Sud au Nord.



Objectifs :

- ➔ Créer une façade urbaine sur rue en proposant des maisons de ville
- ➔ Implanter le bâti soit à l'alignement ou à 1.50m de recul maximum
- ➔ Proposer un espace commun de type cour, d'une emprise minimum de 10% de la surface aménagée, avec accès automobile sur rue obligatoire, largeur 6 m.
- ➔ Tendre vers une densité de 23logements/ha, avec un minimum de 14 logements
- ➔ Tendre vers un objectif de 10% de logements sociaux avec un minimum de 2 logements sociaux.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

L'orientation d'aménagement sur ce secteur devra proposée une continuité avec le tissu urbain à proximité, afin de structurer l'accès au cœur de bourg de Rouans, sur la route départementale 66.

L'accès au site se fera par la route départementale 66. Des sorties sur cette voie seront autorisées mais de manière groupée. Un accès au cœur du site sera autorisé, par une voie d'une largeur de 6m et conduira à un espace commun de type cour, d'une emprise minimum de 10% de la surface totale du site aménagé.

Un lieu de convivialité devra être créé. Un cheminement doux, connecté devra être proposé au cœur du site et reliera différents lots à l'espace de convivialité défini.

La densité devra tendre vers 23 logements/ha avec un minimum de 14 logements, dont 10% de logements sociaux (2 logements sociaux minimum). Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Orientation d'aménagement et de Programmation

Terrain de Sports / La Raffinière, S=3.8ha

Etat des lieux :



Les parcelles concernées, représentant environ 3.8ha, se situent à proximité de la RD58 sur le secteur de la Raffinière. Le contexte est à dominante rurale et est principalement constitué d'espaces agricoles. On retrouve quelques habitats individuels purs, isolés ou le long de la RD723. Seul un accès est possible, route départementale 58. A l'Ouest, une zone d'activités est existante. Le site se trouve à environ 700m du bourg de Messan.

Quelques entités boisées se trouvent le long de la RD58, en limite Nord et sur le site. La topographie du site est globalement plane.

Une ligne à Haute Tension est située à proximité du site, en limite Nord. Le périmètre du site est défini en fonction de cet élément et un recul de 30m par rapport à cette ligne a été fixé.



Objectifs :

- ➔ créer un pôle d'équipements publics avec un terrain de Football, vestiaires, une aire enherbée d'entraînement, une salle de sport, une aire de jeux, des terrains de tennis.
- ➔ proposer un espace de stationnement le long de la RD58, dans la marge de recul, pour une capacité d'environ 200 à 250 places.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra constituer un pôle d'équipements publics composés d'un terrain de Football, un terrain enherbé d'entraînement, des terrains de tennis, une aire de jeux et une salle de sports.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame paysagère existante en périphérie et la compléter afin de constituer une frange végétale autour du pôle d'équipements.

L'accès au site se fera par la route départementale RD58.

Un espace de stationnement, pour une capacité d'environ 200 à 250 places sera proposé dans la marge de recul le long de la RD58. Cette aire devra être paysager et définir un traitement qualitatif le long de la route départementale.

Orientation d'aménagement et de programmation

Zone d'activités / Le Mottay, S = 1,5ha

Etat des lieux :



Les parcelles concernées, représentant environ 1,5ha, se situent à proximité de la rue Joseph Cugnot. Le contexte est à dominante rurale et est principalement constitué d'espaces agricoles. On retrouve quelques habitats individuels purs, à l'Ouest du Site. Ces derniers sont protégés par des boisements et haies, créant ainsi une zone tampon entre le site et l'habitat. Seul un accès est possible, rue Joseph Cugnot.



Voie d'accès potentiel

Au Sud, une zone d'activités est existante. Le site se trouve à environ 500m du bourg de Messan.

Peu d'entités boisées se trouvent en limite du site. La topographie y est globalement plane.

Une ligne à Haute Tension est située à proximité du site, en limite Nord. Cependant elle est suffisamment éloignée pour ne pas porter atteinte au site.



Objectifs :

- ➔ Renforcer la zone économique existante
- ➔ Proposer une zone tampon avec les habitations à proximité
- ➔ Prévoir un accès rue Joseph Cugnot
- ➔ Créer 6 à 8 lots pour accueillir des entreprises.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra renforcer la zone d'activité existante en l'augmentant de 1.5 ha environ.

L'aménagement devra s'appuyer sur l'ambiance paysagère existante aux alentours et la compléter afin de constituer une frange végétale autour de la zone et ainsi protéger les habitations à proximité et inscrire la zone économique dans ce contexte rural paysager.

L'accès au site se fera par la rue Joseph Cugnot.

Un potentiel de 6 à 8 lots sera prévu.

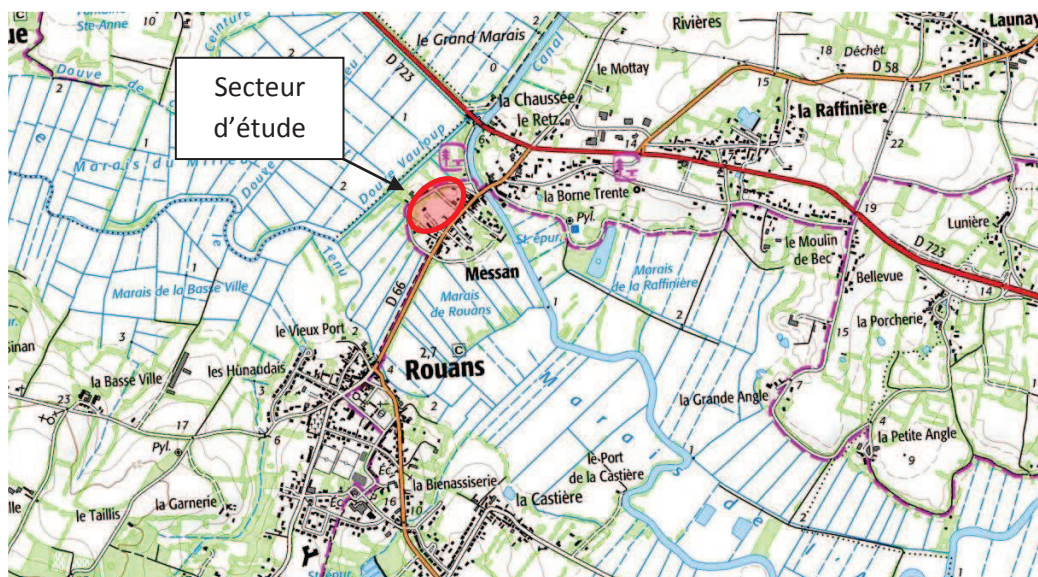
L'extension de la zone d'activités devra porter une attention particulière à l'insertion dans le site, notamment par un traitement qualitatif des voies, accès et limites parcellaires. En partie Nord du site, le traitement des clôtures permettra d'inscrire le projet d'extension dans le paysage ouvert existant, pour limiter son impact dans l'environnement.

Enfin, le développement futur de la zone devra être anticipé et une continuité viaire, vers le nord, devra être proposée.

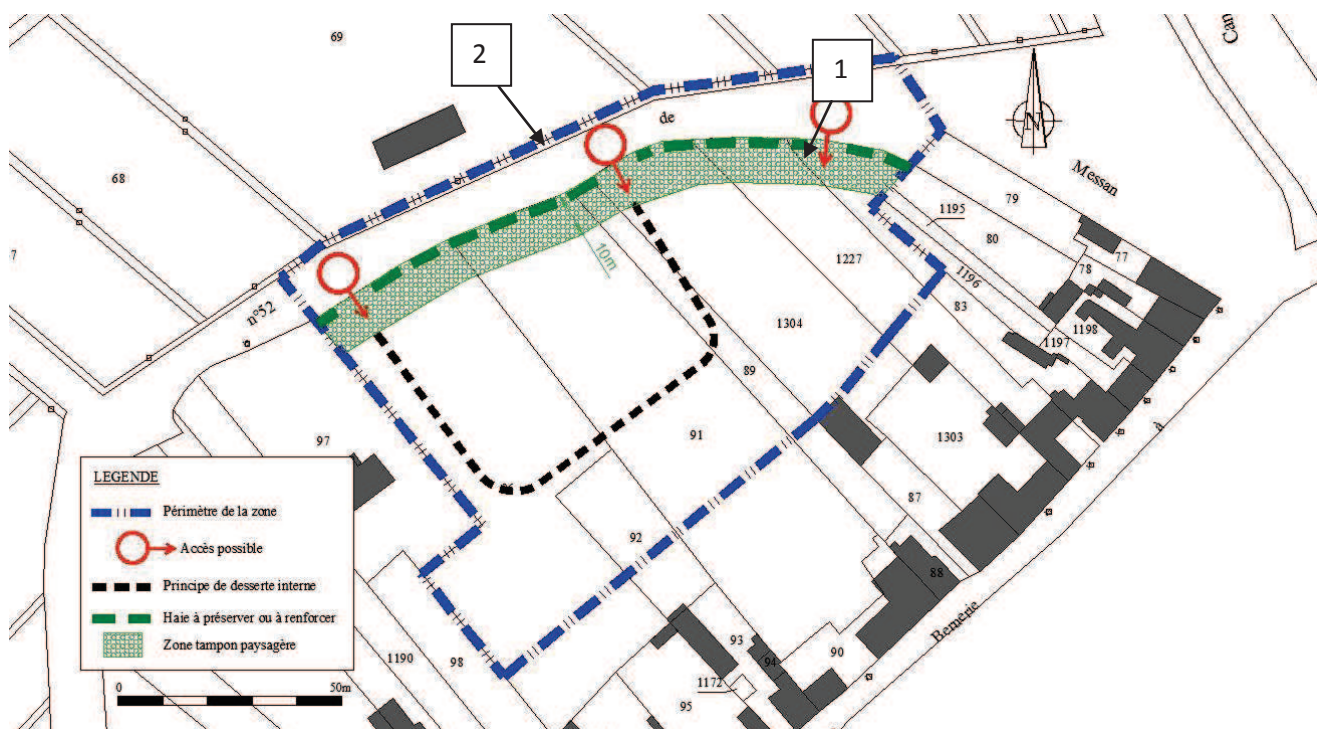
Orientation d'aménagement et de Programmation

Messan – S=9000m²

Etat des lieux



MESSAN





Le secteur d'étude est situé dans le village de Messan au Nord du centre bourg de ROUANS à proximité de la Route départementale n°66 dite de la Bernerie à Buzay.

Les parcelles concernées, représentant environ 9000 m² et proposées en 1AU, se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels.

Ces terrains sont desservis au Nord par la Voie Communale n°52 de Messan. Cette voie ceinture le village de Messan.

Le tissu urbain proche est constitué d'habitats individuels denses, les maisons sont construites à l'alignement sur la RD 66.

Une haie bocagère est identifiée sur le site, le long de la Voie Communale (au Nord des parcelles).

Objectifs

- Prévoir des ouvertures dans la haie bocagère pour créer des accès sur la voie communale n°52,
- Maintenir la haie bocagère située le long de la Voie Communale n°52,
- Sauvegarder la zone tampon paysagère. Elle devra rester paysagère et libre de toute construction. Seules les clôtures en grillage vert seront autorisées pour permettre une bonne intégration dans l'environnement,
- Avoir une densité de minimum 15 logements/ha, comprenant 10% de logements sociaux,
- Créer un bassin de rétention répondant aux normes en vigueur correspondant à des pluies décennales avec un débit de fuite de 3 litres seconde à l'hectare. Les techniques alternatives devront être privilégiées (système de noue, engazonnement des parkings...).
- Raccorder le futur lotissement à la station d'épuration de Messan prévue pour 200 équivalents habitants et qui dispose encore des capacités de traitement nécessaires pour recevoir en pollution environ 100 équivalents habitants,
- Définir un lieu de convivialité.

Orientation d'aménagement et de programmation

L'aménagement de ce secteur devra proposer une continuité avec le tissu urbain existant dans le village de Messan, en respectant la typologie environnante.

La desserte du site se fera par la Voie Communale située au Nord des parcelles. Des ouvertures seront autorisées dans la haie bocagère existante, cependant cette dernière devra être préservée pour conserver l'identité du site.

Un lieu de convivialité devra être créé.

La densité devra atteindre un minimum de 15 logements/ha, avec un minimum de 2 logements sociaux. Des parcelles et les logements seront de tailles variées afin de proposer une grande mixité.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire par un traitement paysager sur le site.

A l'occasion de cette procédure, il est proposé de préciser, de rectifier, ou modifier des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme notamment pour mieux correspondre Schéma de Cohérent territoriale (SCOT), au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz et aux différentes lois en la matière et notamment la loi Alur et de rectifier l'annexe 5 portant sur le périmètre sanitaire des bâtiments d'élevage en raison de l'arrêt d'activités de certains exploitants.