



Commune de
Saint Colomban

Département de Loire Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification 3 du PLU

2 - OA



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

I.	LE BOIS DE LA NOË	5
II.	LA GAGNERIE	7
III.	LE FIEF D'ANJOU (BOILLARDIERES)	9
IV.	RUE DE MONTBERT	11
V.	AVENUE CHARLES DE GAULLES	15

Nota :

Les schémas suivants sont opposables tout comme le texte qui les accompagnent. Il convient cependant de considérer les schémas comme fixant des principes notamment en ce qui concerne les voies et autres liaisons.

Leur vocation est de créer une desserte interne, un maillage avec le contexte environnant de nature à permettre un fonctionnement rationnel et adapté aux projets

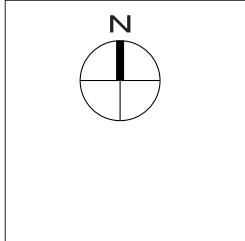
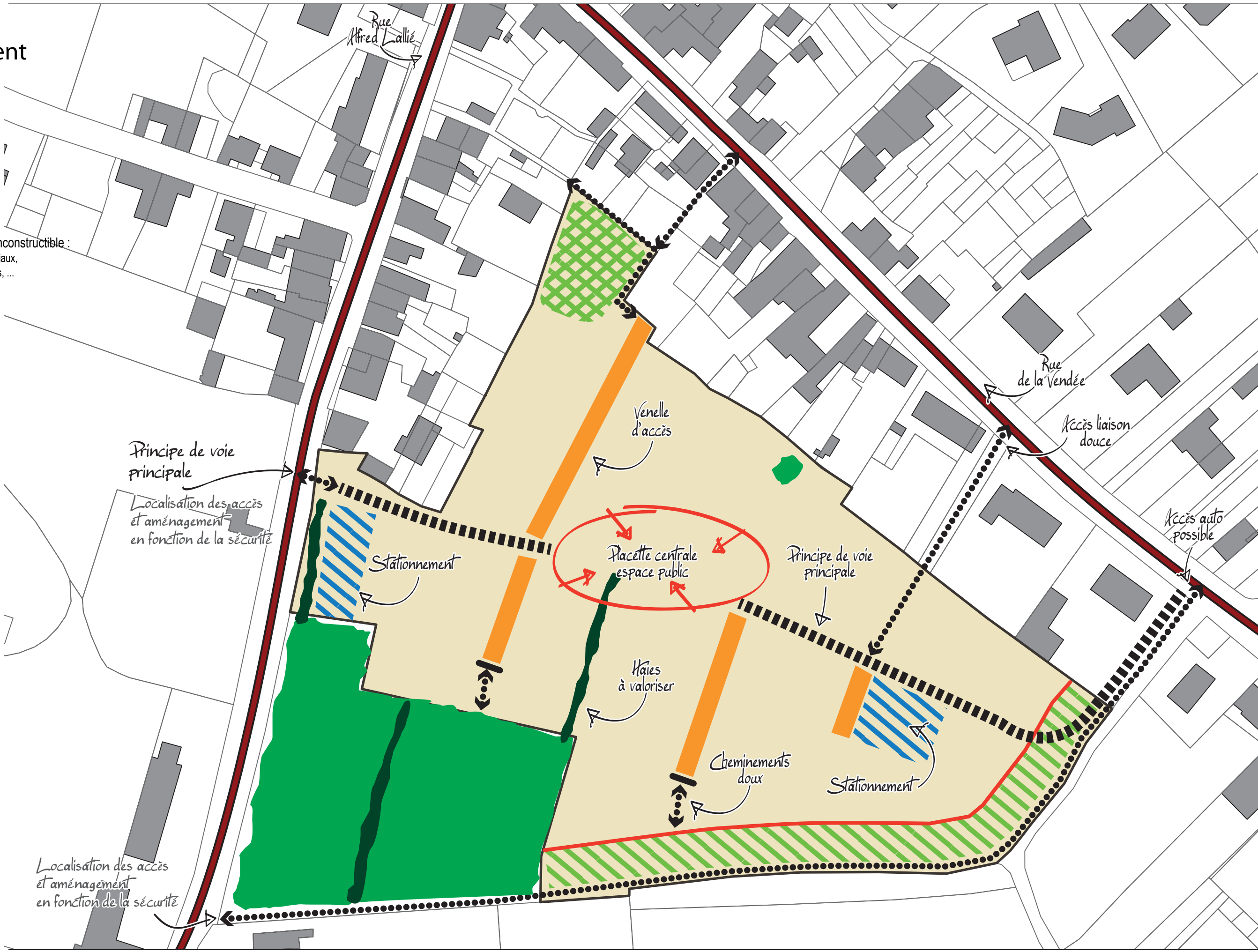
Il ne s'agit donc pas de s'appuyer sur leur localisation précise qui ne détermine en aucune manière une emprise immuable. A contrario, les points d'entrée et de sortie sont à considérer plus strictement.

I. LE BOIS DE LA NOË

Surface	1,6 hectares	Potentiel de logements	22 log (+ ou – 10%)
Situation	Prolongement sud de l'agglomération – proximité du bourg		
Type d'urbanisation attendue	– Pour être admissibles les projets doivent porter sur au moins 80% de la surface du secteur considéré. – Ce secteur a une vocation d'habitat. Une assez grande diversité tant au niveau du parcellaire que du type de logement est attendue pour permettre une mixité de l'offre. – Afin de garantir une certaine densité moyenne, une plus grande densité est demandée côté bourg et autour de la placette. Cette densité pourra être moins élevée ailleurs. Un taux de 20% minimum de logements sociaux est exigé. – Vigilance : le projet devra mettre en œuvre les principes et les techniques permettant une prise en compte effective des apports bio-climatiques. – Distribution : Deux accès véhicules (par la rue Alfred Lallié et par la rue de la Vendée seront vivement encouragés. La voirie ne devra servir qu'à la desserte du quartier. L'aménagement devra ainsi veiller à dissuader l'automobiliste de l'utiliser comme transit. Dans le cas où une impasse serait retenue (choix de ne pas traverser d'Est en Ouest) il faudra prévoir une palette de retournement. – Un accès spécifique piéton/ cyclo (interdit aux cyclomoteurs) connecté avec la rue de la Vendée et avec les futurs nouveaux quartiers (zone 2AU) est souhaité. – Principe de placette centrale, idée des venelles et d'accès piétons, conservations des haies existantes, et parkings extérieurs pour visiteurs. – Des dispositions seront prises pour faciliter la collecte des déchets (aménagement d'un ou plusieurs lieux collectifs de rassemblement des conteneurs par ex.). – la place des jardins : ils permettront une frange non bâtie assurant une bonne transition vis-à-vis des parcelles INAO. Ils créeront également un espace tampon. Un second secteur est prévu au nord de la zone. A défaut, il pourra être remplacé par un espace vert qui sert de trait d'union entre ancien et nouveau quartier. Dans la mesure du possible, ils pourront être associés à des dispositifs permettant la régulation des eaux pluviales (noues paysagères ...). – L'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée. – L'écoulement de l'eau en surface (noues, caniveaux, ...) sera encouragé. – Végétaux : une prise en compte des végétaux et de l'environnement existant de la zone sera réalisée et valorisée dans l'aménagement futur.		
– principales caractéristiques			

Orientation d'aménagement du Bois de la Noë

-  Jardins familiaux ou espace vert
-  Habitat
-  Recul parcelles INAO
-  Ceinture végétale inconstructible : jardins privatifs ou familiaux, espaces verts communs, ...
-  Voie auto
-  Liaison douce



II. LA GAGNERIE

Surface	1 hectare	Potentiel de logements	19 log (+ ou – 10%)
Situation	Située en entrée et au sein de Pont James		
Type d'urbanisation attendue	– Pour être admissibles les projets doivent porter sur au moins 70% de la surface du secteur considéré. – Ce secteur a une vocation d'habitat. Une assez grande diversité tant au niveau du parcellaire que du type de logement est attendue pour permettre une mixité de l'offre. Un taux de 20% minimum de logements sociaux est exigé. – Points de vigilance: le projet devra permettre une diversité parcellaire. Le découpage de ces dernières assurera une meilleure exposition des terrains pour une prise en compte effective des apports bio-climatiques. La continuité des liaisons douce avec les autres quartiers est également un point central dans le cahier des charges du projet à élaborer. – Distribution : la placette assurera le lien entre le lotissement existant et celui à créer : sa taille sera à adapter en conséquence – l'accès rue du Moulin est impératif. L'accès piéton et cyclo vers le lotissement existant à partir de cette placette l'est aussi. – Un accès spécifique piéton/ cyclo vers la rue de Montbert est souhaité. Cette voie sera interdite aux automobiles. – Un espace vert pourra être envisagé en particulier dans la partie Sud (transition avec les habitations existantes). – L'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée. – L'écoulement de l'eau en surface (noues, caniveaux, ...) sera encouragée.		
– principales caractéristiques			

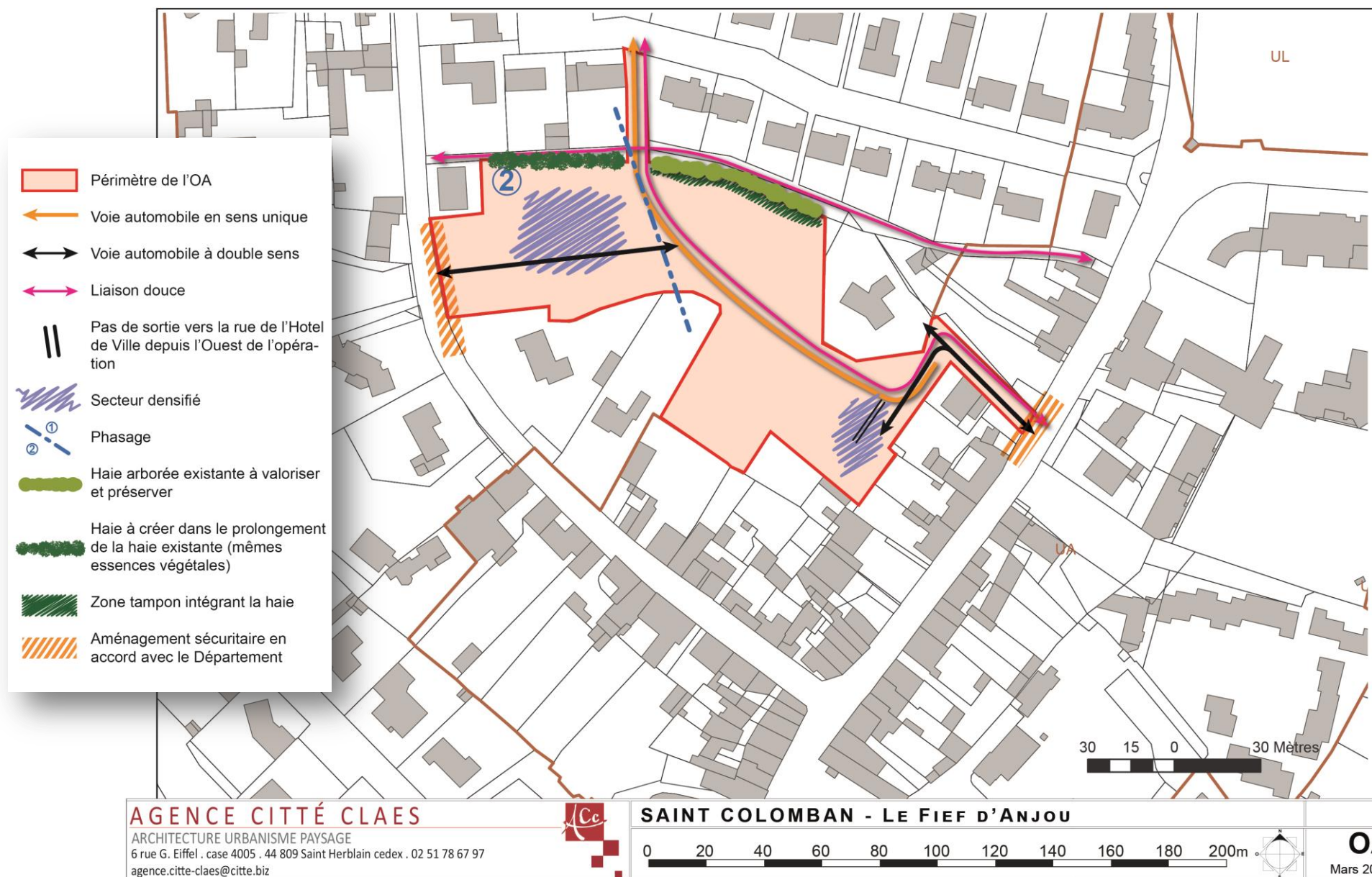
Orientation
d'aménagement
La Gagnerie

- Habitat
- Espace vert
- Voie auto



III. LE FIEF D'ANJOU

Surface	10 177 m ²	Potentiel de logements	24 logements (+ ou – 10%)
Situation	Prolongement Nord de l'agglomération – proximité du cœur de bourg		
Type d'urbanisation attendue	-		
Principales caractéristiques	- Ce secteur a une vocation d'habitat. Le programme devra avoir pour objectif une assez grande diversité tant au niveau du parcellaire que du type de logement (individuel, groupé, semi collectif ou collectif) afin de permettre une réelle mixité sociale et générationnelle. - L'aménagement peut se faire en 2 phases ; la phase 1 accueillant 15 logements (plus ou moins 10%) et la phase 2 accueillant 10 logements (plus ou moins 10%). Ces deux phases assureront la mixité des tailles et types de logement. - Au total, 8 logements sociaux minimum doivent être réalisés sur l'ensemble de l'OAP (soit 30% du nombre total minimum de logement avec à minima 4 logements sociaux sur la 1^{ère} phase à destination de jeunes (actifs par exemple). - La densité devra être forte eu égard à la localisation du secteur. Une diversité de parcelles est attendue pour permettre une mixité de l'offre. Sur la phase 1, il est demandé d'avoir un îlot permettant la réalisation de 4 logements pour jeunes travailleurs. - Pour des raisons de sécurité, le débouché sur la rue du Fief d'Anjou (RD70) et celui sur la rue de l'Hôtel de Ville (RD 63), doivent faire l'objet d'aménagement sécuritaire, en accord avec le Département. - Par ailleurs, l'accès vers le lotissement des Boillardières et vers la rue de l'Hôtel de Ville nécessite un traitement assurant la place principale aux modes de déplacement doux en lien avec une circulation auto réduite à la desserte des riverains. (transit interdit). Seule la partie Est de la voirie, jusqu'au secteur densifié, pourra sortir rue du l'Hôtel de Ville. - Végétaux : une prise en compte des végétaux indiqué au plan de l'OA sera réalisée et valorisée dans l'aménagement futur. La haie en partie Nord devra être prolongée vers la rue du Fief d'Anjou par la plantation d'essences locales. - L'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée autant que possible. - L'écoulement de l'eau en surface (noues, caniveaux, ...) sera encouragée. - Une vigilance accrue sera nécessaire en ce qui concerne le transit des eaux pluviales du bourg lors de la réalisation de l'aménagement du secteur.		



IV. RUE DE MONTBERT

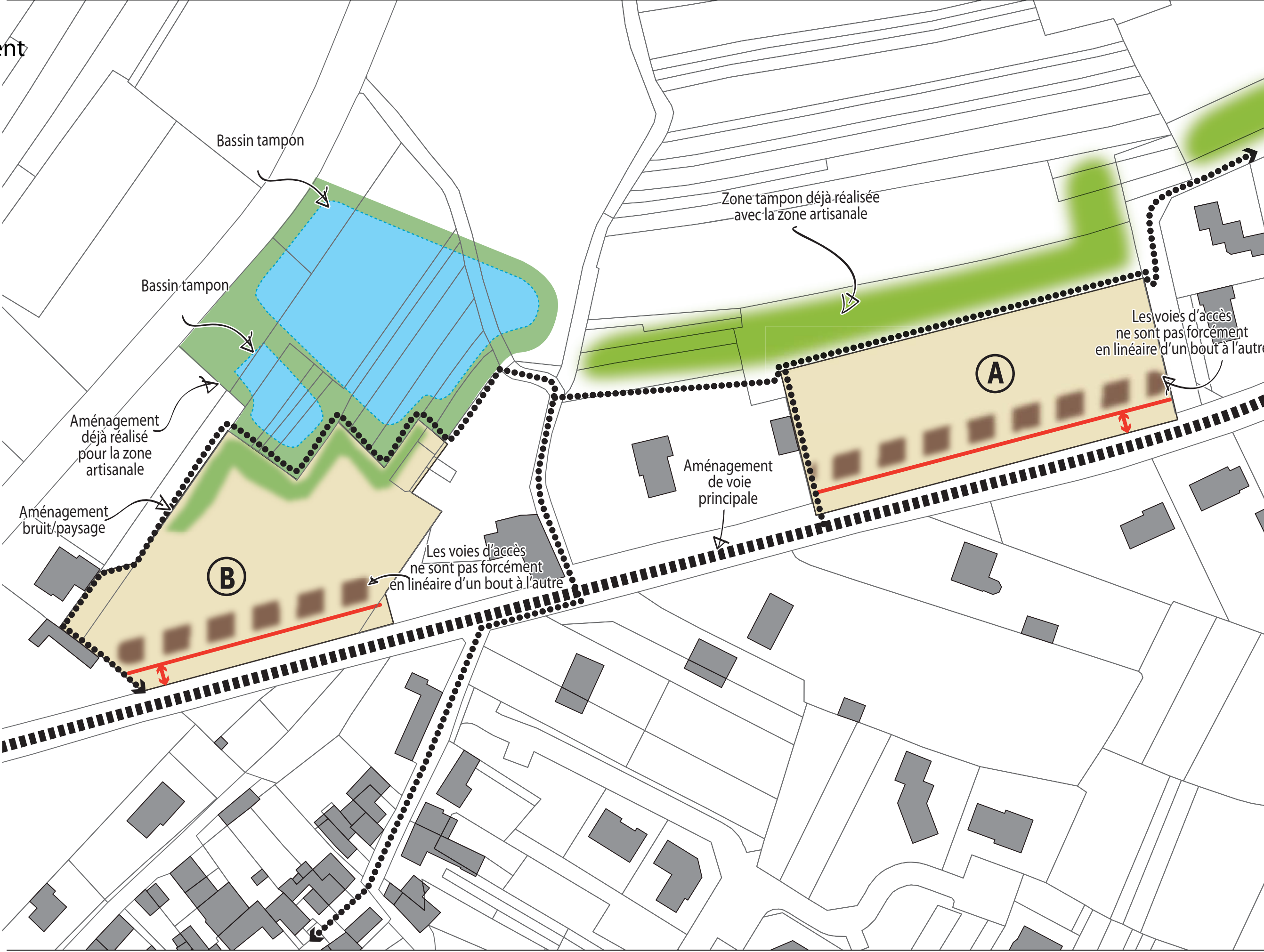
Surface	0,8 hectares	Potentiel de logements	15 log (+ ou – 10%)
Situation	Entrée Nord-Est de l'agglomération – assez grand linéaire et profondeur assez réduite		
Type d'urbanisation attendue	– Ce secteur a une vocation d'habitat. Le programme devra avoir pour objectif de marquer l'entrée de l'agglomération et de sécuriser la circulation auto qui devra cohabiter avec un habitat de type linéaire. La densité devra être forte eu égard à la localisation du secteur. Une diversité de parcelles est attendue pour permettre une mixité de l'offre. Un taux minimum de 20% de logements aidés est exigé. – L'urbanisation pourra se réaliser en plusieurs étapes : une partie de ce secteur pourra être détachée de l'ensemble dans un premier temps afin de réaliser une opération en lots libres. La surface cumulée de ces lots libres ne pourra excéder 30% de l'ensemble de l'orientation. Dès lors ces lots devront avoir un accès commun. Pour l'ensemble des lots restant, un seul accès commun sera autorisé. – Points de vigilance: La rue de Montbert nécessite que les deux secteurs fasse l'objet d'une ou de deux opérations d'ensemble (A et B pourront être traités ensemble). La question de la régulation de la vitesse sera prépondérante. Il conviendra de réfléchir à la localisation exacte de chacun des deux accès (unique pour chaque secteur). – Par ailleurs, les continuités douces vers le secteur de la Gagnerie seront également des éléments déterminant dans l'aménagement global de cette entrée de ville. – L'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée. – L'écoulement de l'eau en surface (noues, caniveaux, ...) sera encouragée. Des orientations simples à prévoir : Secteur A : – prévoir une liaison piétonne en fond de parcelle avec sortie piétons rue de Montbert : en face de celle de la Gagnerie. – conserver les arbres intéressants et haies existantes (bord de route en particulier) secteur B : – La liaison piétonne de la zone A serait également reliée à la zone B en fond. – conserver les arbres intéressants et haies existantes (bord de route en particulier) – Prévoir un dispositif pour couper le visuel et le bruit qui vient de la		
-			
principales caractéristiques			

RD178.

Nota : comme le souligne l'illustration, la typologie de la voirie de desserte interne reste libre : les voies ne sont pas nécessairement linéaires d'un bout à l'autre de chaque secteur.

Orientation
d'aménagement
Route de
Montbert

- Habitat
- Voie auto
- Liaison douce



V. AVENUE CHARLES DE GAULLE

Surface	9ha03	Potentiel de logements	130 logements (+ ou – 10%) Dont 10% de logements sociaux
Situation	Frange Est du bourg avec accès par l'avenue du Général de Gaulle et la rue de Vendée		
Phasage	La réalisation de l'opération se fera en 4 à 5 tranches de commercialisation de 20 à 30 logements par an.		
Type d'urbanisation attendue - Principales caractéristiques	- Ce secteur est à vocation d'habitat avec une vocation ponctuelle de commerces et/ou services au Nord, en accompagnement de l'Avenue du Général de Gaulle. L'aménagement de ce site vient reformer la frange urbaine de l'Est de la zone agglomérée. - La densité est de 15 à 16 lgt/ha avec 3 secteurs de densité un peu plus importante. 10% minimum des logements seront des logements aidés. Dans le cadre de la mixité sociale, il est demandé de proposer des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, voir petits collectifs) - D'un point de vue environnemental, les haies d'intérêt écologique seront préservées, ponctuellement percées pour passage de voies. Elles seront renforcées et complétées par la création de haies et de clôtures végétales. Une partie des zones humides du site est préservée (environ 50%) et une partie est compensée sur site et hors site, conformément aux accords et discussion avec la DDTM. Cette compensation passe aussi par la création d'une noue en accompagnement de la voirie principale. Des coulées vertes Nord/Sud et Est/Ouest sont organisées afin de valoriser les haies en place et connecter la zone humide Sud/Ouest avec la haie en entrée Nord et vers la zone agricole Est. - La desserte se fait par une voie principale Nord/Sud dont le tracé courbe évite les lignes droites trop longues, génératrice de vitesse. Cette voie est accompagnée d'une noue de récupération des eaux pluviales et d'une continuité douce. Des voies secondaires, en plateau, assureront le reste de la desserte du site. Les voies en impasse de 5 lots et plus doivent permettre uniquement le retournement des véhicules légers dès lors que le ramassage des ordures est géré en dehors des impasses. - Des continuités douces viennent irriguer le site au travers des coulées vertes et le long de la voie principale. Les éventuelles voies en impasse doivent au maximum, permettre un passage doux en fond d'impasse. Des connexions vers la continuité douce Est doivent être assurées. - La gestion des eaux pluviales doit se faire par le biais de la noue en accompagnement de voirie, au travers des coulées vertes et vers le bassin d'eaux pluviales Ouest.		

	- Une recherche d'implantation optimum des constructions est demandée par rapport à la course du soleil - L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques: ○ doit être en retrait de 5.5m minimum devant le garage pour permettre le stationnement des véhicules en dehors des espaces publics ○ doit être en recul minimum d'un mètre ou plus de la voie, ceci devant être défini dans le projet d'aménagement à venir afin de parfaire la composition ○ pourra être imposée suivant l'orientation des lots, sur les limites séparatives Nord afin de favoriser des orientations Sud ○ impose d'avoir des constructions en R+1 sur le secteur Nord afin d'aller vers une densité plus importante à ce niveau proche de l'avenue du Général de Gaulle - En terme de clôture, afin de participer au paysagement du site et d'être support de biodiversité, les clôtures seront végétales, accompagnées ou non de grillage. Sur la partie arrière des parcelles, côté « terrasse », la clôture pourra être constituée de murs de 1.80 m maximum de hauteur sur 5 à 6 m de longueur dans le prolongement de la construction principale afin d'assurer l'intimité des parcelles jardin/terrasse.
--	---

Orientation d'aménagement

Enjeux écologiques

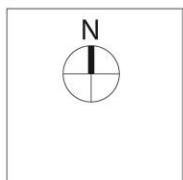
◄◄>> Continuité douce à préserver

Haies à préserver (environ 1090 mètres linéaires) ou à planter (environ 260 mètres linéaires)

Espace naturel ou à paysager pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques

Zones humides préservées

Zones humides compensées dans (noues créées) et hors périmètre



Orientation d'aménagement

Enjeux urbains
et paysagers

-  Haie à préserver
-  Espace naturel à préserver accueillant des ouvrages de gestion des eaux pluviales
-  Corridors à maintenir
-  Noue en accompagnement de voirie
-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Cheminement à valoriser
-  Connexion douce à créer
-  Secteur de densité plus importante
-  Secteur de densité plus importante accueillant aussi des commerces et des services
-  Secteur de construction obligatoirement en R+1

