

Commune de

SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Modifications de droit commun n°1 et n°2 du PLU

Accusé de réception en préfecture
044-214401739-20250925-202509101-DE
Date de télétransmission : 08/10/2025
Date de réception préfecture : 08/10/2025



Commune
Saint-Lumine-de-Clisson
Loire-Atlantique



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 25/09/2025
approuvant les dispositions des modifications n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint-Lumine-de-Clisson,
La Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 15/12/2016
MODIFICATION N°1 DU : 25/09/2025
MODIFICATION N°2 DU : 25/09/2025

Dossier 23114425
25/08/2025

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Rappel réglementaire

En cohérence avec 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'aménagement, 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les travaux ou opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement mentionnées.

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation définies sur des secteurs à enjeux urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le territoire de Saint Lumine de Clisson concernent :

- Huit secteurs à enjeux urbains (numérotés de 1 à 11), destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat, localisés sur le bourg et sur 3 villages ;
- un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques (zone d'activités située à l'entrée Sud-Ouest du bourg), repérée en tant que orientation d'aménagement et de programmation n° 10,

Le plan de repérage en page suivante illustre la localisation de chacun de ces secteurs (OAP1 à OAP11).

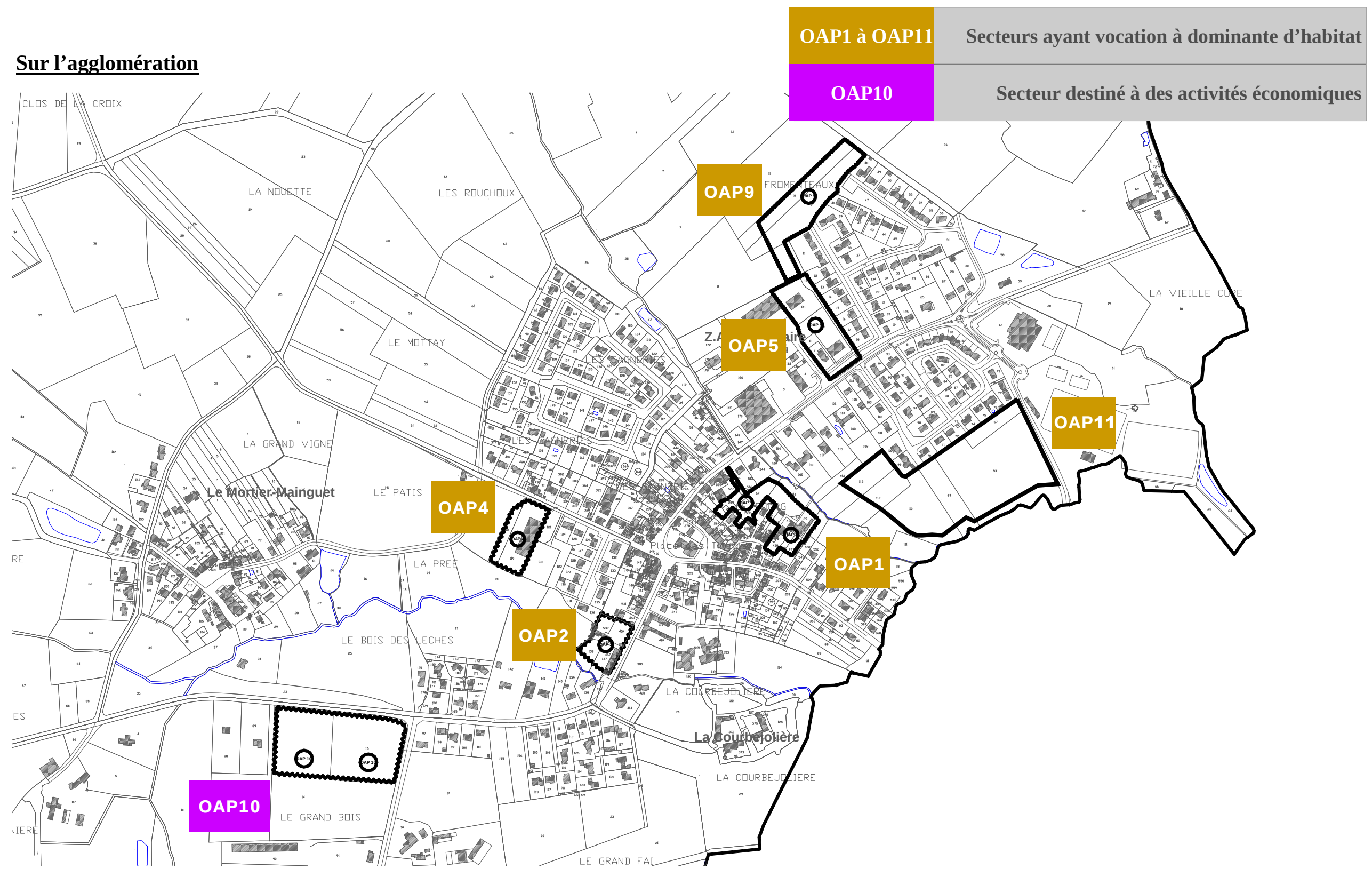
Ces secteurs correspondent à :

Identification des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	Localisation globale (cf. plan de repérage suivant)	Surface approximative du périmètre concerné par les OAP
OAP1 : Rue de la Société	Centre-bourg	environ 0,96 ha
OAP2 : Route de la Maine - écoles	Sud Centre-bourg	environ 0,42 ha
<i>OAP3 : Route de la Maine - supprimée</i>	Sud Bourg	environ 0,27 ha
OAP4 : Route du Vignoble	Ouest Bourg	environ 0,66 ha
OAP5 : ZA de la Prairie, partie Est	Nord bourg	environ 0,96 ha
<i>OAP6 : Le Pay - supprimée</i>	Nord commune	environ 0,27 ha
OAP7 : La Chambaudière	Nord-Ouest commune	environ 0,26 ha
OAP8 : Le Fresne	centre commune	environ 0,34 ha
OAP9 : Les Fromentaux 2	Nord bourg	environ 1,28 ha
OAP10 : Zone d'activités ' Le Grand Bois'	Sud-Ouest bourg	environ 2,17 ha
OAP 11 : Allée des Garennes	Est-bourg	environ 3,2 ha

Les orientations d'aménagement sont définies de manière écrite, les documents graphiques faisant office d'éléments d'illustration et de compréhension de certaines de ces orientations écrites d'aménagement. Il est à rappeler que les futurs travaux ou opérations d'aménagement susceptibles d'être réalisés sur ces secteurs doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ainsi mentionnées.

Plan de repérage général des secteurs concernés
par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sur l'agglomération

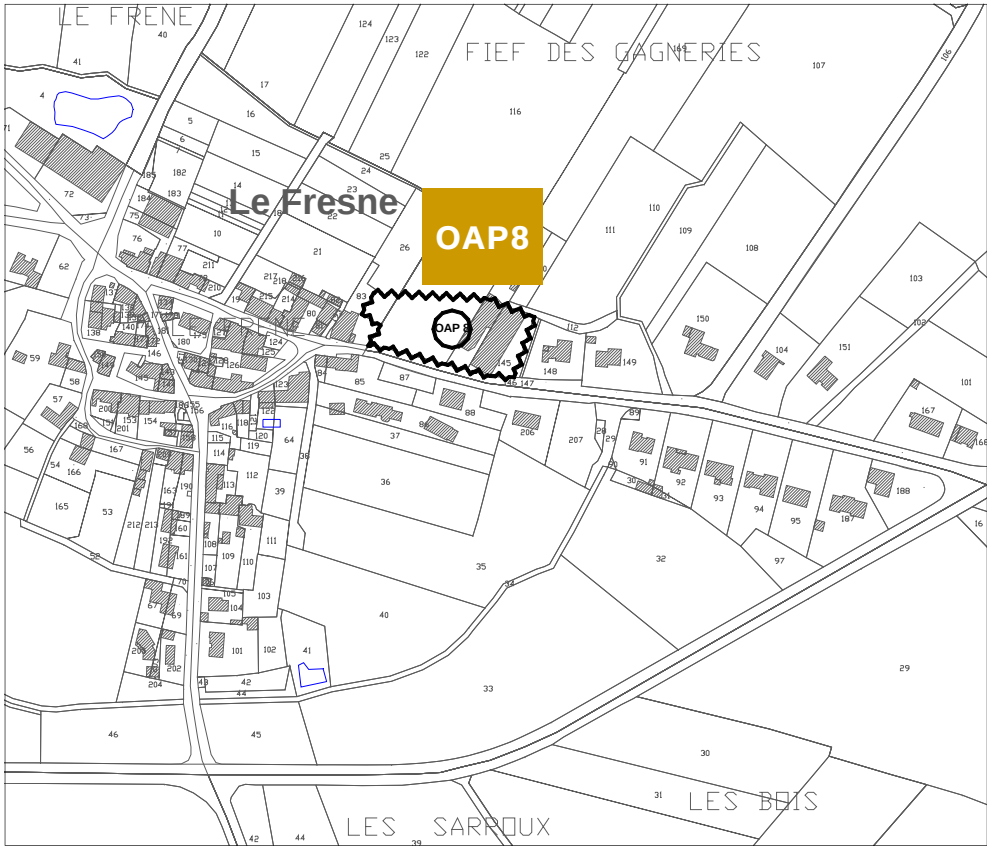
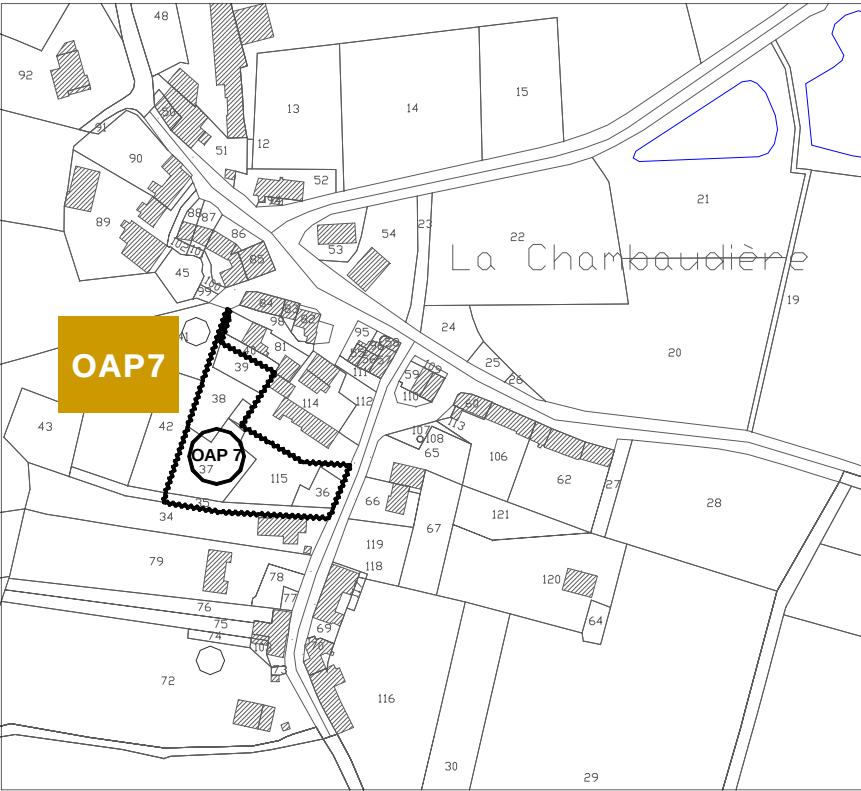


Plan de repérage général des secteurs concernés
par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sur les villages

OAP1 à OAP9	Secteurs ayant vocation à dominante d'habitat
OAP10	Secteur destiné à des activités économiques

La Chambaudière



Le Fresne



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON Modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°1 – Secteur de recomposition Rue de la société

Orientations d'aménagement et de programmation

Accusé de réception en préfecture
044-214401739-20250925-202509101-DE
Date de télétransmission : 08/10/2025
Date de réception préfecture : 08/10/2025

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble portant sur chacun des sites A et B, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement ci-après.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants dénués d'intérêt architectural ou patrimonial (), et le cas échéant à la remise en état préalable du site en adéquation avec la vocation future du site.

Densité urbaine

L'aménagement des deux sites devra permettre d'assurer une perception de densité urbaine, en reprenant les formes urbaines traditionnelles présentes sur le bourg (hauteur des constructions, mitoyenneté dominante, faible recul par rapport aux voies,...) Il s'agit de formaliser une véritable extension de centre-bourg.

Assurer la réalisation d'une densité de 22 logements/ha minimum, soit :

- Site A : 7 lgts minimum
- Site B : 16 lgts minimum

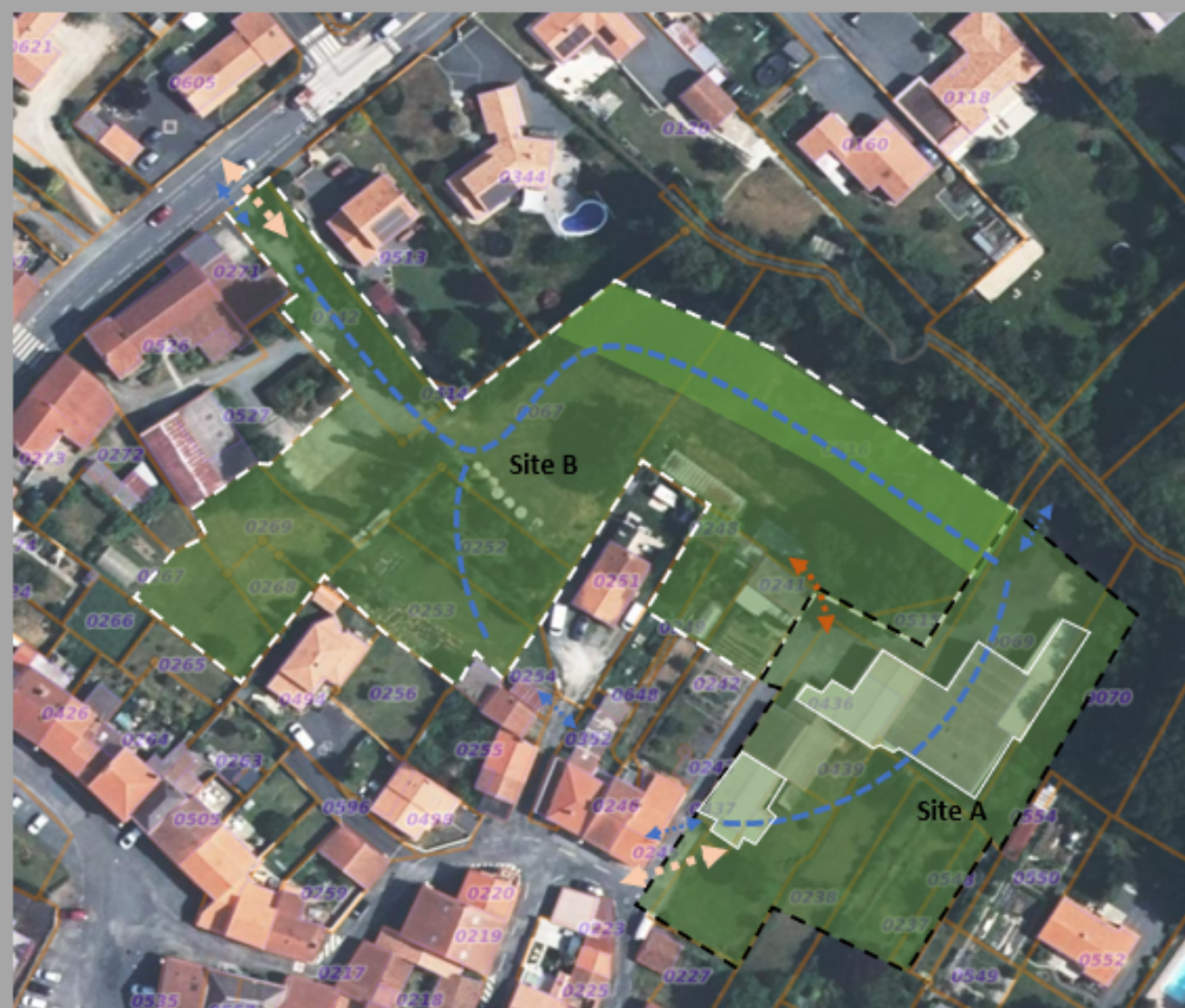
Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements.

Formes urbaines :

Intégration des constructions dans leur environnement. Sur la moitié nord du site A les constructions avec toit terrasse d'un maximum de 10 mètres (R+2) pourront être autorisées.

Assurer la mise en place d'un ou plusieurs espaces verts collectifs, en favorisant notamment l'ouverture et la mise en valeur de la coulée verte au Nord-Est du secteur.

Respecter un recul inconstructible aux abords du cours d'eau (au moins 20 mètres par rapport au cours d'eau). Y sont admis les jardins, les ouvrages de gestion hydraulique, les espaces communs à dominante végétale.



■ Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte interne des sites par la création d'une voie prenant appui sur la rue de la Société et par la route de Clisson

Assurer la réalisation d'une liaison viaire entre les deux sites A et B de manière à favoriser une meilleure ventilation des flux. Cette voie transversale pouvant être de faible gabarit (de type voie partagée par exemple)

Assurer une desserte du secteur par des liaisons « douces »

Liée à la voie publique ou en 'site propre', en favorisant la perméabilité du futur quartier.

Assurer une liaison entre le chemin existant au Nord-Est du site (en direction du lotissement des Sports) et :

- La route de Clisson
- La rue de la Société

Prévoir des stationnements adaptés aux besoins de l'opération (cf. règlement). Permettre la mutualisation de tout ou partie des espaces dédiés au stationnement.

Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Prendre en compte le risque lié à la présence potentielle de stériles miniers :

Des études préalables devront permettre d'apprécier les possibilités de construction et les dispositions techniques à mettre en œuvre pour éviter tout désordre ultérieur et tout risque pour la construction et les personnes.



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°2 - Secteur de complément d'urbanisation - "Route de la Maine - écoles"

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, ou par étapes (au fur et à mesure de l'équipement de la zone), sous réserve de respecter les orientations d'aménagement ci-après.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur

Assurer la réalisation d'au moins 3 logements nouveaux sur le site Nord et 3 logements nouveaux sur la partie Sud,
soit en respectant une densité d'au moins 16 logement/ha sur la partie Nord et d'au moins 20 logements/ha sur la partie Sud (en incluant les 2 logements déjà existants).
(calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur par défaut doit être prise).

Formes urbaines : intégration des constructions dans leur environnement

Prendre en compte les habitations existantes localisées au sein du périmètre d'étude, ainsi que celles localisées aux abords du site.
Respecter notamment un recul inconstructible minimum de 10 mètres depuis la limite des principales façades (10 m).

Implanter le nu des façades (ou pignons) de constructions principales à 3 mètres maximum de la limite d'emprise des voies et emprises publiques (route de la Maine et voie de desserte interne à créer)

Favoriser une continuité du linéaire bâti le long de la route de la Maine. Privilégier une implantation en limite d'emprise publique. Le cas échéant, préserver une continuité d'alignement par la conservation du mur de pierres existant.

Au sein du site Nord, les constructions à usage de logement devront comprendre une hauteur à dominante R+1 afin d'assurer une continuité de formes urbaines présentes au sein du centre-bourg.



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par la création d'une voie prenant appui sur la route de la Maine, avec un ou deux accès possible
(localisation purement indicative)

Permettre la création d'accès directs des constructions principales sur la route de la Maine, à condition qu'ils n'empêchent pas les possibilités de desserte interne et d'aménagement d'ensemble du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis.
(localisation purement indicative des accès cartographiés)
Les logements réalisés au delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite d'emprise de la route de la Maine devront obligatoirement être desservis par une nouvelle voie commune à créer (prenant accès par la route de la Maine). Assurer cette desserte par l'aménagement de voies de type 'venelles traitées en voies partagées'.

Assurer une desserte du secteur par une liaison "douce" liée à la voie publique ou en 'site propre'.
Créer une liaison entre la route de la Maine et le cheminement projeté le long du vallon au Sud-Ouest du site et/ou entre la route de la Maine et le lotissement de la Gagnerie (tracés indicatifs)

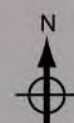
Prévoir des stationnements adaptés aux besoins de l'opération (cf. règlement). Permettre la mutualisation de tout ou partie des espaces dédiés au stationnement.

Prendre en compte le risque lié à la présence potentielle de stériles miniers :

Des études préalables devront permettre d'apprécier les possibilités de construction et les dispositions techniques à mettre en oeuvre pour éviter tout désordre ultérieur et tout risque pour la construction et les personnes.

Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Limitier l'imperméabilisation des terrains : à 75% au maximum de la superficie du secteur à urbaniser ou à 75 % au maximum de l'unité foncière occupée par chaque construction principale (cf. règlement).





Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°4 - Secteur de requalification - "Route du Vignoble"

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, ou par étapes (au fur et à mesure de l'équipement de la zone), sous réserve de respecter les orientations d'aménagement ci-après.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à l'arrêt de l'activité en place (non compatible avec une vocation à dominante d'habitat) et à la démolition de tout ou partie des bâtiments d'activités existants (□), et le cas échéant à la remise en état préalable du site en adéquation avec la vocation future du site.

L'extension limitée du bâtiment actuel et sa mise aux normes restent admis tant que l'activité d'automatismes industriels actuellement présente sur le site reste en place.

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins 12 logements, soit en respectant une densité d'environ 18 logement/ha minimum (calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur par défaut doit être prise).

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements

Formes urbaines : intégration des constructions dans leur environnement

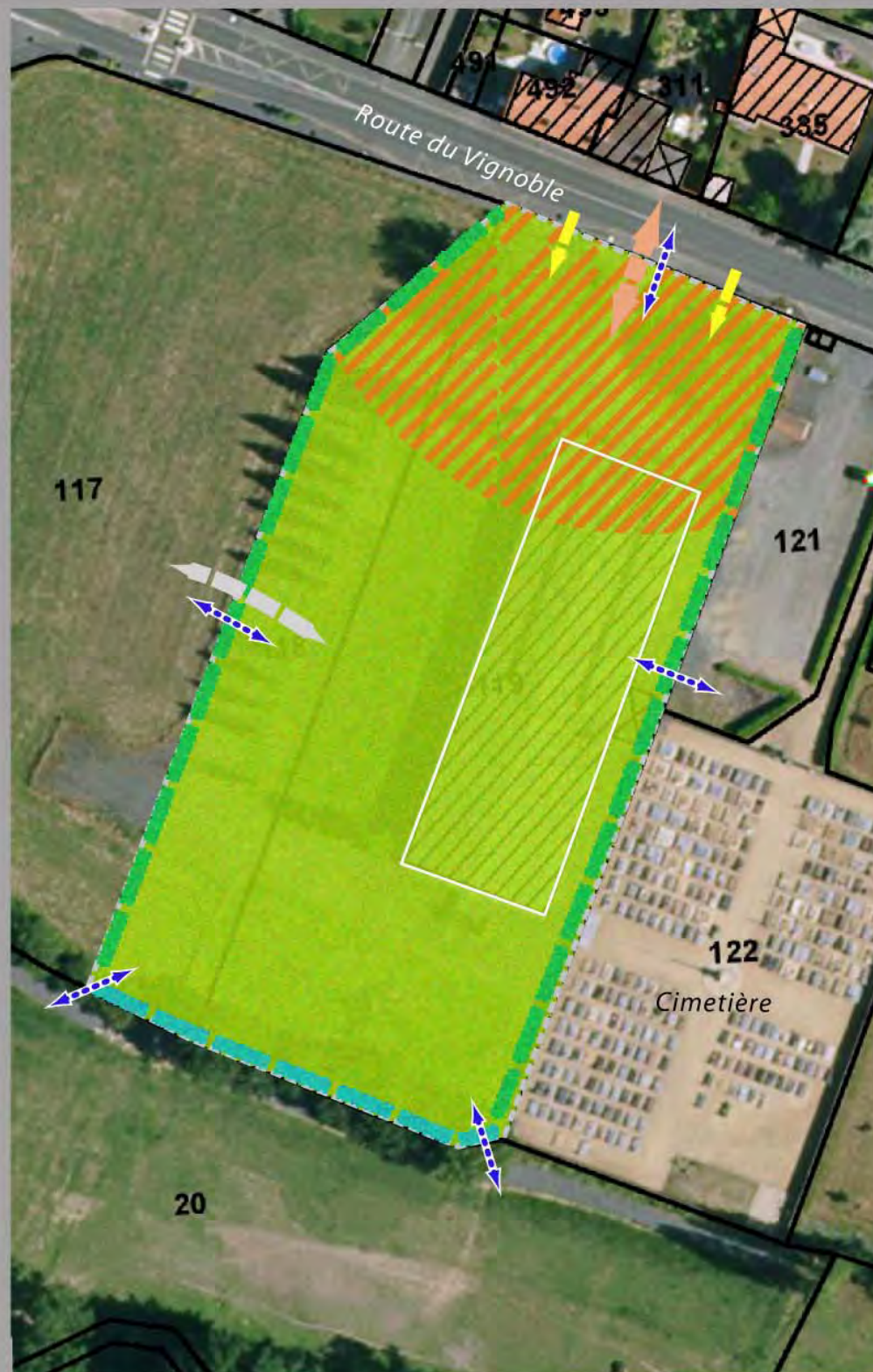
L'aménagement devra permettre d'assurer une perception de densité urbaine, à travers la hauteur des constructions, leur densité, leur implantation proche des voies et emprises publiques, telle qu'elle pourra être perçue le long de la route du Vignoble (entrée d'agglomération), comme cela est schématiquement illustré ().

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante Sud voire orientation Est-Ouest profitant de la course du soleil).

- Prévoir la plantation d'une haie végétale d'essences locales en limites d'espace agricole et du cimetière, dans le cadre de la réalisation de clôtures.
- Conserver la haie existante localisée en limite Sud du secteur

A+B
Urbanisme
&
Environnement

0 20 m
Echelle



■ Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

Orientations relatives aux conditions de déplacements

➡ Assurer la desserte interne du secteur par la création d'une voie prenant appui sur la route du Vignoble (localisation purement indicative)

➡ Ménager des possibilités d'extension de cette voie de desserte vers les terrains situés à l'Ouest du secteur.

➡ Permettre la création d'accès directs des constructions principales sur la route du Vignoble, à condition qu'ils n'empêchent pas les possibilités de desserte interne et d'aménagement d'ensemble du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis. (localisation purement indicative des accès cartographiés)

➡ Assurer une desserte du secteur par une liaison "douce" liée à la voie publique ou en 'site propre', en garantissant leurs possibilités d'extension vers les terrains riverains situés à l'Ouest à plus long terme.

Prévoir des stationnements adaptés aux besoins de l'opération (cf. règlement). Permettre la mutualisation de tout ou partie des espaces dédiés au stationnement.

Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Limitier l'imperméabilisation des terrains : à 75% au maximum de la superficie du secteur à urbaniser ou à 75 % au maximum de l'unité foncière occupée par chaque construction principale (cf. règlement).

version : novembre 2015



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON Modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°5 – Secteur de requalification – « ZA de la Prairie – partie Est »

Orientations d'aménagement et de programmation

Accusé de réception en préfecture
044-214401739-20250925-202509101-DE
Date de télétransmission : 08/10/2025
Date de réception préfecture : 08/10/2025

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, ou par étapes (au fur et à mesure de l'équipement de la zone), sous réserve de respecter les orientations d'aménagement ci-après.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à l'arrêt des activités non compatibles avec une vocation à dominante d'habitat. L'extension limitée des bâtiments actuels et la mise aux normes des sites restent cependant admis dans l'attente de l'aménagement global du secteur.

Le projet de requalification pourra intégrer la possibilité de réserver sur tout ou partie du secteur des surfaces à vocation commerciale recherchant une complémentarité avec les commerces de centre-bourg.

Densité urbaine :

Assurer la réalisation d'au moins 14 logements, soit en respectant une densité d'environ 18 logement/ha minimum (calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur par défaut doit être prise).

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements

Formes urbaines : intégration des constructions dans leur environnement

L'aménagement devra permettre d'assurer une perception de densité urbaine, à travers la hauteur des constructions, leur densité, leur implantation proche des voies et emprises publiques, telle qu'elle pourra être perçue le long de la route de Clisson (traversée d'agglomération), comme cela est schématiquement illustré ().

— — Prévoir la plantation d'une haie végétale d'essences locales en limite de secteur d'activités

 Prévoir l'intégration paysagère du bassin de rétention au sein d'un espace commun à dominante végétale

 Conserver les haies existantes localisées en limite Nord-Est et Nord du secteur

Orientations relatives aux conditions de déplacements :

 Assurer la desserte interne du secteur par la création d'une voie prenant appui sur la voie de desserte interne de la Z.A de la Prairie (localisation purement indicative)

 Maintenir une liaison entre la rue de la Prairie et la route de Clisson pour assurer la desserte du lotissement des Fromenteaux. A terme, cette liaison pourra être supprimée dans le cas de la création d'un nouvel accès plus direct au lotissement des Fromenteaux depuis la route de Clisson (hors opération d'aménagement)

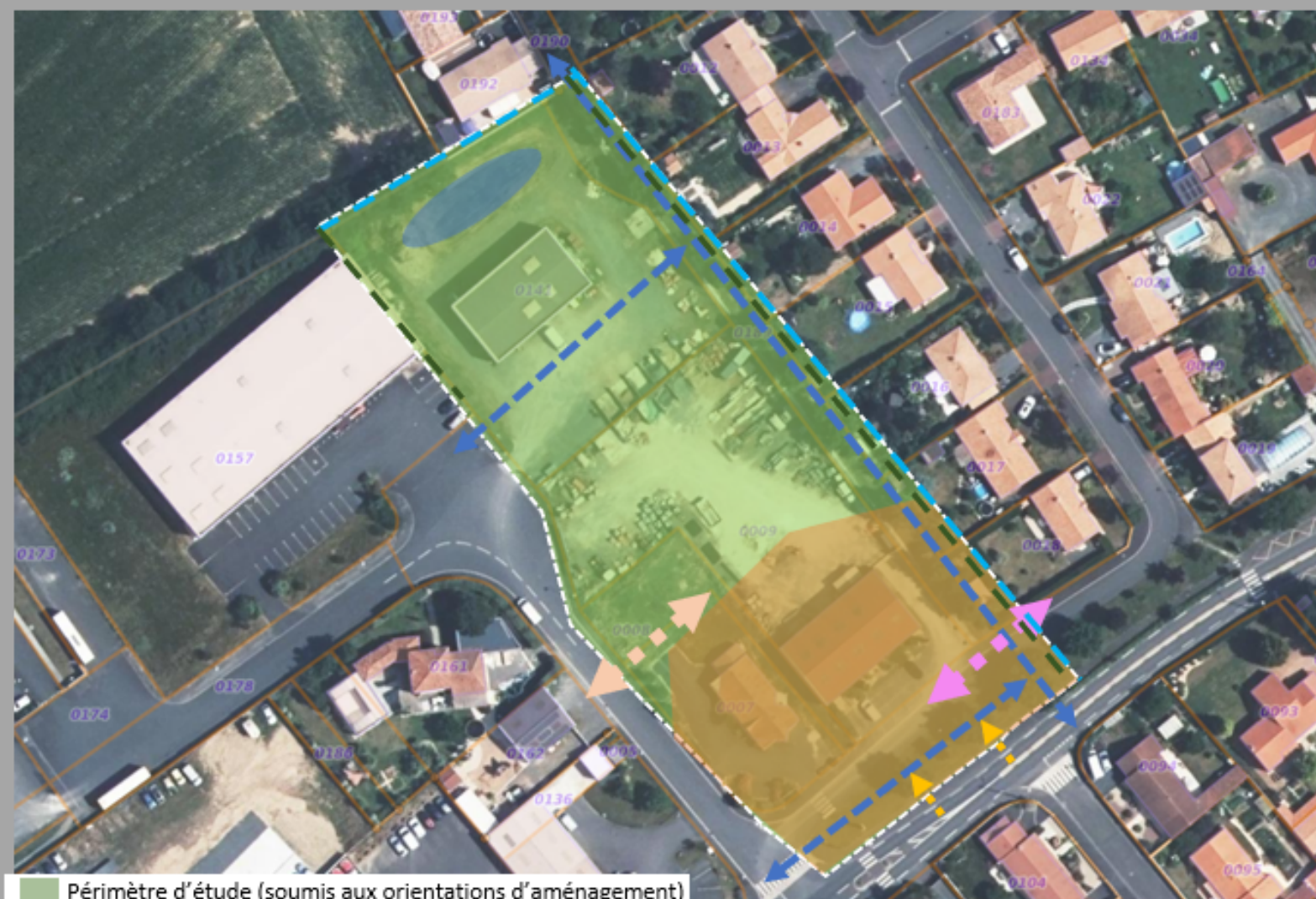
 Permettre la création d'accès directs des constructions principales sur la route de Clisson, à condition qu'ils n'empêchent pas les possibilités de desserte interne et d'aménagement d'ensemble du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis. (localisation purement indicative des accès cartographiés)

 Assurer une desserte du secteur par des liaisons "douces" liée à la voie publique ou en "site propre", en garantissant leurs possibilités d'extension vers les terrains riverains situés au Nord à plus long terme.

Prévoir des stationnements adaptés aux besoins de l'opération (cf. règlement). Permettre la mutualisation de tout ou partie

Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Limiter l'imperméabilisation des terrains : à 80% au maximum de la superficie du secteur à urbaniser ou à 80% au maximum de l'unité foncière occupé par chaque construction principale (cf. règlement).



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP n° 7 - Secteur de complément d'urbanisation - "La Chambaudière"

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, ou par étapes (au fur et à mesure de l'équipement de la zone), sous réserve de respecter les orientations d'aménagement ci-après.

Superficie du secteur = 2 600 m² environ

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur

Assurer la réalisation d'au moins 3 logements nouveaux, soit en respectant une densité d'au moins 12 logement/ha. (calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur par défaut doit être prise).

Formes urbaines : intégration des constructions dans leur environnement

Prendre en compte les habitations existantes localisées aux abords du site :

- Soigner le traitement de l'interface avec les parcelles riveraines,
- préserver l'intimité de vie extérieure des riverains en limitant le risque de vis-à-vis.

Assurer le traitement de l'interface avec les espaces naturels situés à l'Ouest du secteur : il est préconisé la plantation d'une haie végétale (de préférence sur léger talus) et/ou la réalisation d'une clôture à dominante végétale (composée d'essences locales).



Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par la création d'une voie prenant appui sur la voie communale à l'Est du site (localisation indicative)

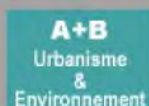
Permettre la création d'accès directs des constructions principales sur la voie communale, à condition qu'ils n'empêchent pas les possibilités de desserte interne et d'aménagement d'ensemble du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis. (localisation indicative)
Les logements réalisés au delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite d'emprise de la voie communale devront obligatoirement être desservis par une nouvelle voie commune à créer (prenant accès par la voie communale). Assurer cette desserte par l'aménagement d'une voie de type 'venelles traitées en voies partagées'.

Assurer une desserte du secteur par des liaisons "douces" liées à la voie publique ou en 'site propre'.
Assurer une liaison douce entre les deux voies communales desservant le site (au Nord et à l'Est du secteur) - localisation indicative
Réserver l'accès depuis la voie communale au Nord du site aux piétons et aux cycles uniquement (accès véhicules proscrits)

Ménager une possibilité de prolongement des liaisons douces vers l'ouest du secteur, en lien avec les sentiers de PDIPR aménagés le long de la vallée de la Maine.

Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Limitier l'imperméabilisation des terrains : à 75% au maximum de la superficie du secteur à urbaniser ou à 75 % au maximum de l'unité foncière occupée par chaque construction principale (cf. règlement).



Echelle 0 20 m



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

version : novembre 2015



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°8 - Secteur de requalification - "Le Fresne"

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Surface du périmètre : env. 3 700 m²

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée sous réserve :

- de respecter les orientations d'aménagement ci-après,
- de l'arrêt complet et définitif de la menuiserie en place (activité non compatible avec de l'habitat)
- que les habitations puissent être raccordées au réseau d'assainissement collectif,
- que les capacités de traitement de la station d'épuration du Fresne soit en mesure d'accueillir les futurs effluents.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à l'arrêt de l'activité en place (non compatible avec une vocation à dominante d'habitat) et à la démolition des bâtiments d'activités existants (), et le cas échéant à la remise en état préalable du site en adéquation avec la vocation future du site.

L'extension limitée du bâtiment actuel et sa mise aux normes restent admis tant que l'activité actuellement présente sur le site reste en place.

Densité urbaine

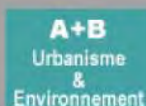
Assurer la réalisation d'au moins 5 logements, soit en respectant une densité de 13 logements/ha minimum en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant (calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur par défaut doit être prise).

Formes urbaines : intégration des constructions dans leur environnement

L'implantation des futures constructions devra tenir compte de la proximité d'habitations riveraines en respectant un recul minimal d'au moins 10 mètres de manière à assurer de bonnes communités de voisinage.

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante Sud voire orientation Est-Ouest profitant de la course du soleil).

 Prévoir un traitement paysager des interfaces du site avec les parcelles habitées riveraines



Echelle 0 30 m



Orientations relatives aux conditions de déplacements

-  **Permettre la création d'accès directs** des constructions principales depuis la voie de desserte existante (voie communale), à condition qu'ils n'empêchent pas la réalisation des objectifs minima de logements définis. (localisation purement indicative des accès cartographiés) Privilégier des accès directs jumelés

-  **Prévoir une liaison "douce" en bordure du site** liée à la voie publique ou en 'site propre', permettant un accès sécurisé au coeur du village du Fresne

Prévoir des stationnements adaptés aux besoins de l'opération (cf. règlement). Permettre la mutualisation de tout ou partie des espaces dédiés au stationnement.

OAP Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Limiter l'imperméabilisation des terrains : à 75% au maximum de la superficie du secteur à urbaniser ou à **75 % au maximum** de l'unité foncière occupée par chaque construction principale (cf. règlement).

 Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

version : novembre 2015



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Secteur d'extension urbaine - "Les Fromentaux"

Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du site.

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 20 constructions à usage d'habitation ou d'au moins 20 logements

Prévoir des densités urbaines variables au sein du secteur, évitant ainsi une uniformité de forme urbaine et favorisant une offre diversifiée en logements.

Envisager :

● création d'un îlot de quartier marqué par une densité urbaine plus soutenue (type cœur de village-de quartier), accompagné d'un espace vert collectif situé dans la continuité des espaces verts du lotissement existant (positionnement indicatif).

Cette densité pourra se caractériser par :

. une hauteur des constructions plus élevées, dans une limite de 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère soit deux niveaux + attique ou comble aménageable et/ou

. des surfaces parcellaires plus limitées (moins de 450 m² par logement)

. des implantations des constructions en continuité les unes par rapport aux autres (bâti intermédiaire ou petites maisons en bande).

— Prévoir un traitement paysager à dominante végétale en limites Nord, Ouest et Est du secteur, en interface avec les terrains agricoles environnant : ce traitement doit notamment comprendre une plantation de haie végétale d'essences locales



Orientations relatives aux conditions de déplacement :

↔ Principes d'accès viaire pour assurer une desserte du secteur, par une voie de faible gabarit
La desserte du secteur devra se faire par au moins deux accès distincts, dont au moins un accès depuis l'allée des blés d'or. L'accès routier par l'allée des Coquelicots peut être facultatif dans le cas éventuel ou un second accès est prévu depuis le chemin communal au Nord-Est du site.

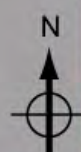
↔ Principe d'extension viaire à prévoir
(le positionnement des flèches est indicatif, illustrant un principe de desserte, la localisation précise restant à la discrétion du maître d'ouvrage)

⋯ Principe de cheminement "doux" (piétonnières, cyclables) : desserte du secteur et liaison avec les espaces périphériques (comme cela est indiqué, les flèches restant indicatives)
Une desserte par cheminement 'doux' sécurisé doit être prévue sur l'ensemble du secteur, liée à la voie publique ou en 'site propre'.

Prévoir des stationnements adaptés aux besoins de l'opération (cf. règlement). Permettre la mutualisation de tout ou partie des espaces dédiés au stationnement

Assurer le bon écoulement des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement :

. privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales,
. maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude : au moins 15 % du secteur d'étude sera conservé en espace non imperméabilisé.



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle 0 20 m

— Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

version : octobre 2014



Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°10 - Secteur d'activités économiques - "Le Grand Bois"

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation du secteur d'activités

Recevoir des activités artisanales ou tertiaires (bureaux, services,...)

Les constructions abritant des activités génératrices de nuisances, notamment sonores, seront, dans la mesure du possible, implantés à l'écart des habitations périphériques, au centre de la zone. Les portes et ouvertures des bâtiments ainsi que les installations techniques seront également, dans la mesure du possible, situées à l'opposé des habitations.

Formes urbaines, image et valorisation du secteur d'activités

Traitement architectural à soigner des façades des bâtiments donnant ou bien sur la RD 117 ou sur la route de Remouillé (RD 56)

Recul inconstructible à respecter par rapport aux limites du secteur d'activités avec les espaces d'habitat riverains (10 m) ou par rapport aux voies publiques (cf. reculs précisés dans le règlement écrit) : recul à traiter de manière paysagère, ouvrages de gestion d'eau pluviale pouvant y être admis, aires de dépôt de matériaux ou de matériels interdites.

Végétation

- haie existante à conserver ou à compléter
- haie à planter en limite de secteur (essences locales à privilégier)
- arbres à préserver
- merlon paysager à créer

Concevoir l'aménagement du secteur d'activités dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Sa conception devra aboutir à la réalisation d'un village d'activités, respectant les orientations d'aménagement précisées par la suite.



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

Accessibilité, desserte et cheminements "doux"

La desserte interne du secteur sera réalisée depuis la RD 56, à partir d'un ou deux points d'accès devant faire l'objet d'un traitement sécurisé.

Le point d'accès figurant sur le document graphique ci-contre est purement indicatif, sa localisation reste à la discrétion du maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec le gestionnaire de la voirie.

Aucun accès direct ne sera admis depuis la RD 56 ou depuis la RD 117.

Conserver en limite Sud du périmètre un ou des espaces pouvant le cas échéant permettre une extension du réseau de desserte du secteur d'activités vers les espaces riverains Sud (positionnement indicatif des flèches sur le document graphique)

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et/ou cyclable devront être assurées au sein du secteur, en privilégiant notamment des liaisons vers le bourg, et dans la mesure du possible, une liaison entre le secteur des Bois et le bourg

Action d'accompagnement prévue le cas échéant : Principe de retraitement du carrefour entre RD 117 et RD 56 afin de sécuriser les flux en entrée d'agglomération de St Lumine, en s'interrogeant sur la nécessité ou non de desservir la zone d'activités. Une possibilité d'accès depuis ce carrefour devra donc être ménagée, dans l'attente de la réalisation de cet aménagement.

Stationnement des véhicules ou des "deux roues"

Adapter les capacités de stationnement aux besoins des entreprises, prenant en compte les véhicules liés aux personnel, livraisons / expédition, clientèle, visiteurs.

Les places de stationnement seront réalisées :

. sur le terrain d'assiette des activités, en fonction de leurs besoins, et/ou

. sur un ou plusieurs espaces mutualisés, couvrant les besoins de tout ou partie des entreprises.

Prévoir un stationnement pour les "deux roues", en fonction des besoins ressentis par l'entreprise.

décembre 2016





Commune de SAINT-LUMINE-DE-CLISSON - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur sera réalisée en deux phases, spatialisées sur le schéma ci-contre par la trame de pointillés blancs. Le découpage présenté doit être appréhendé sous une notion de compatibilité. La 1^{re} phase est ouverte à date de création de l'OAP. L'ouverture de la seconde phase est conditionnée à la commercialisation d'au moins 70% des lots de la phase 1, et seulement à partir de 2028. L'ordre d'aménagement de ces 2 phases pourra être revu en fonction des éventuelles contraintes liées à la faisabilité du projet.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du secteur :

Assurer la réalisation d'au moins 80 logements, soit en respectant une densité d'environ 25 logements/ha minimum (calculée à l'échelle de l'ensemble de l'OAP).

Assurer une mixité sociale à travers l'offre en logements, en respectant un minimum de 20% de logement social dont 8 logements locatifs sociaux.

Formes urbaines :

Apporter une diversité des formes urbaines et des tailles de parcelles, en privilégiant l'habitat superposé et l'habitat dense individuel pour dégager des espaces paysagers qui satisferont les besoins d'intimité tout en permettant des jardins des pleine terre.

Limiter la hauteur maximale des constructions à 9,00m, mesurée à l'égout. Une hauteur plus faible (limitée à 7m à l'égout du toit) est toutefois attendue sur la partie Ouest et Nord de l'opération, afin de préserver l'intimité des riverains et favoriser l'intégration urbaine de l'opération dans le tissu urbain existant.

Organiser les implantations bâties en intelligence avec la topographie naturelle, pour minimiser les mouvements de terrain et pour favoriser les apports solaires.

Consolider les continuités paysagères et écologiques avec la prise en compte des vents.

En cas de bâti non implanté à l'alignement d'un espace public, l'espace de retrait devra être traité majoritairement sous forme d'aménagement végétalisé et/ou perméable (hors voies d'accès).

Prendre en compte les habitations existantes pour en maîtriser l'interface par les implantations, les vues et les orientations des ouvertures des futures constructions.

Trame paysagère et écologique :

Reserver une bande non construite et sans stationnement, d'une épaisseur minimale de 5m le long de la limite aval sud et sud-ouest du secteur, pour pérenniser la qualité paysagère et la biodiversité à proximité du ruisseau. Cet espace devra être compatible avec le maintien de l'alimentation de la zone humide évitée au Sud et repérée au zonage. Cette bande tampon pourra intégrer des systèmes de gestion des eaux pluviales.

Compléter la trame paysagère actuelle par une trame arbustive et arborée publique entre la rue des Sports et le ruisseau.

Préserver les formations arbustives et arborées existantes



Conserver une ou des perspectives sur la ripisylve au Sud et sur le clocher



Réaliser un traitement paysagé de l'interface entre le quartier et l'allée des Garennes

Privilégier l'utilisation de clôtures non maçonnées, de type grillage souple doublé d'une haie mixte, ou des clôtures entièrement végétales et assurer les conditions d'intimité des jardins pour éviter l'emploi de toute clôture opaque constituée de lames plastiques.

Le long de l'allée des Garennes, développer une unique typologie de clôtures, pour apporter une cohérence à l'ambiance de rue.

OAP n°11 – secteur Allée des Garennes

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte principale de l'opération par un ou plusieurs accès depuis l'allée des Garennes, dont le gabarit et le tracé contraindront les véhicules motorisés à circuler à vitesse lente (localisation indicative). Ces ou cette voie(s) pourront être ponctués d'espaces de respiration, par exemple par la création de placettes ombragées de convivialité.

Maintenir la possibilité d'une desserte viaire secondaire depuis la rue des Sports. Le dimensionnement et les flux de circulation sur cette desserte éventuelle devront être compatibles avec la quiétude existante au sein du tissu pavillonnaire.

Organiser des continuités douces pour favoriser une perméabilité du quartier avec son environnement et les équipements sportifs voisins, permettant de rendre attractif et sécurisé les modes actifs. Le long de l'allée des Garennes, pour qualifier cette frange Est du secteur et sécuriser les déplacements, les accès directs sont interdits. Les accès mutualisés pour deux parcelles, desservant par exemple un principe de cour commune, sont en revanche autorisés.

Assurer la bonne gestion des eaux pluviales :

- En privilégiant la gestion des eaux pluviales par des solutions alternatives (noues, fossés, jardins de pluie, puits d'infiltration...);
- En limitant l'imperméabilisation des sols : au moins 35% du secteur de projet sera conservé en espace vert de pleine-terre, applicable sur les terrains bâtis et non-bâtis.

