

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies à l'article L 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme : « *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.* »

Les OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité** aux autorisations d'urbanisme (L 152-1 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.



# Sommaire



## **1. O.A.P. ‘habitat’**

**P 5**

- 1.1** Dispositions générales communes aux secteurs à vocation principale d’habitat visés par les OAP
- 1.2** Echancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des secteurs à urbaniser à vocation principale d’habitat
- 1.3** Orientations d’aménagement et de programmation spécifiques à chacun des secteurs à vocation principale d’habitat

P 6

P 11

P 15

♦ **OAP1 à 14**

## **2. O.A.P. relatives aux ‘projets de villages’**

(au sens du SCOT du Pays de Retz)

**P 61**

♦ **OAP V1 à V6**

## **3. O.A.P. relatives aux secteurs d’activités économiques**

**P 69**

♦ **OAP E1 et E2**



# 1. O.A.P. 'HABITAT'



## **1.1 Orientations générales communes aux secteurs à vocation principale d’habitat visés par les OAP**



## 1. MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. chapitre 1.4.2, OAP 1 à 14), la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur (pouvant être réalisée par tranche),
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

### PRODUCTION DE LOGEMENTS

**La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.**

#### DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MINIMALE MOYENNE DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs (cf. tableau de synthèse en page 17).

Le cas échéant, ce nombre minimal de logement peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

#### DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux (cf. tableau de synthèse en page 17).

## 2. FORMES URBAINES

### INTÉGRER LE SECTEUR D'ÉTUDE À LA VIE URBAINE ET À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE EN ADOPTANT UNE VISION GLOBALE DÉPASSANT LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Toute opération d'aménagement, à quelque échelle que ce soit, contribue à la construction de la ville et est destinée à accueillir des habitants qui sont à même de la participer à la vie urbaine. La réussite de l'intégration de l'opération repose en particulier sur le soin qui sera accordé au traitement :

- ♦ des formes urbaines, perçues en rapport avec le tissu urbain proche (à apprécier en terme de continuité ou en terme de démarquage si l'ampleur de l'opération projetée peut le justifier) de manière à formaliser une unité et une identité de quartier auxquelles peuvent se rattacher ses habitants;
- ♦ des réseaux, notamment des voies, des cheminements piétonniers et cyclables, assurant une bonne relation du secteur avec le reste du bourg et plus spécifiquement avec les lieux de vie collective de l'agglomération (centre-bourg, équipements publics, lieux de détente, "coulée verte", espace recevant les commerces et services...) mais aussi avec des sites propices à la promenade ou à des activités de loisirs en campagne (hors bourg).

### RÉFLÉCHIR À LA DÉFINITION ET À L'INTÉGRATION DES ESPACES COMMUNS AU SEIN DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT, AUTRES QUE LA VOIRIE

Que ce soit à l'échelle d'un bourg ou d'un quartier, les espaces communs participent à la vie de la collectivité (lieux de détente, lieux de rencontre ou d'échanges, le cas échéant lieux de commerces...) et à la qualité de vie selon le traitement qui en est assuré.

Même si les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précisent pas toujours un besoin d'aménager un espace commun, à chacune des opérations destinées à accueillir de nouveaux habitants, doit être associée une réflexion relative à la définition (aux besoins) et aux modalités d'intégration d'espaces communs, autres que la seule voirie nécessaire à la desserte des constructions.

Cette réflexion doit être menée pour les secteurs d'au moins 5000 m<sup>2</sup>, offrant des capacités d'accueil de logements plus conséquents, surtout s'ils s'inscrivent dans un environnement urbain pour lequel les quartiers environnants ne disposent pas d'espaces communs ou de lieux de vie collectifs.

La conception de l'opération doit cerner l'opportunité de mettre en place des espaces communs et la typologie des espaces communs à réaliser au regard :

- ♦ de ceux déjà existants, dans le domaine public, dans l'environnement proche et plus reculé du secteur d'étude,
- ♦ de la dimension de l'opération projetée (superficie, nombre de logements projetés, typologie de logements...).

*Par exemple, à proximité d'une "coulée verte" ou d'un espace vert collectif de quartier, l'opération devra a minima prévoir l'aménagement de cheminements "doux" assurant la connexion aux cheminements publics menant aux espaces communs. Leur réalisation pourrait le cas échéant s'accompagner de l'aménagement d'espaces communs connexes (jardins, potagers...) qualifiant et conférant un intérêt supplémentaire à l'utilisation de ce cheminement.*



### FORMES URBAINES (SUITE...)

*L'aménagement d'un espace commun propre au secteur sera justifié en fonction de l'importance de l'opération et en l'absence d'espace commun significatif à proximité.*

#### PROMOUVOIR DES TAILLES ET FORMES DES PARCELLES ET LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ALLIANT INTÉRÊT DU PARTICULIER ET INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC UN OBJECTIF : LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE VIE DES HABITANTS

Les tailles et le découpage des parcelles dédiées à la construction, influent sensiblement sur la forme urbaine générale du quartier.

De manière générale, le tracé de voirie, le traitement des espaces communs, le découpage des lots, doivent répondre, dans un intérêt général :

- ♦ à l'image que l'on souhaite véhiculer d'une nouvelle "pièce" du puzzle urbain (bourg),
- ♦ à l'identité que l'on souhaite conférer à un futur quartier, lorsque l'opération porte sur une superficie et un nombre de constructions nouvelles suffisamment conséquents pour étoffer de manière significative le tissu urbain du bourg.

Pour que ces formes urbaines prennent tout leur sens, **l'aménageur doit réfléchir** :

- ♦ **aux conditions d'implantation des constructions** (alignement à la voie ou recul, alignement des façades ou libertés d'implantation, implantation des annexes par rapport à la construction principale),
- ♦ **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume,

pour retranscrire le cas échéant ces objectifs de formes urbaines par des prescriptions (devant respecter a minima les règles du P.L.U.).

La réflexion sur les formes urbaines pouvant être développées sur un secteur, doit au préalable prendre en compte :

- ♦ **les objectifs de densité** minimale moyenne de logements, pouvant être imposés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur concerné,
- ♦ **les objectifs de qualité de vie** des habitants, à la fois des nouveaux et de ceux présents dans l'environnement proche du secteur, de manière à garantir **l'intimité des espaces privés**.

Les objectifs de densité doivent amener à s'interroger sur les tailles de parcelles, leur diversité et sur les types de logements qui peuvent en découler.

## 1.1 - Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

Une densité plus élevée suppose :

- ♦ des parcelles de plus petite taille invitant à recourir à la mitoyenneté ou à une implantation de constructions sur une limite séparative, évitant de cloisonner la construction sur ces deux limites latérales,
- ♦ des parcelles adaptées à la mise en place de programme de logements collectifs, dont la plus forte densité peut aider à définir des densités moindres et plus en phase avec des constructions individuelles sur le restant du secteur.

**Les objectifs de densité impliquent une réflexion :**

- ♦ **sur l'emplacement du bâti et sur ses formes, afin d'offrir une intimité aux habitants.**
- ♦ **le droit offert aux habitants de bénéficier de lieux de vie extérieurs adéquats, que ce soit dans le domaine privé et/ ou dans le domaine collectif (au sein ou à proximité du secteur concerné) :** les surfaces individuelles limitées doivent pouvoir être compensées par un accès à des espaces communs facilement accessibles.

### 3. PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

#### CONCEVOIR UN PROJET VÉGÉTAL ET PAYSAGER PARTICIPANT À L'IMAGE DU SECTEUR ET À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager du secteur étudié, en lien avec l'environnement paysager extérieur au périmètre du secteur, devant satisfaire les obligations suivantes :

- ♦ Mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante, arbres à cavités...
- ♦ Conserver les haies naturelles existantes, implantées en limite de secteur, notamment celles situées en limite de zone agricole ou naturelle et servant de clôtures : établir les clôtures de manière à pouvoir conserver et entretenir ces haies naturelles. Il est possible de doubler la haie naturelle à conserver en tant que clôture, d'un dispositif complémentaire ne devant alors pas empêcher l'entretien de la haie.
- ♦ Réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés à la vie du quartier : fonctions d'ombrage dans un lieu commun, d'esthétisme, de confort pour accompagner un cheminement, d'isolation visuelle ou d'intimité, de brise-vents et de confort climatique, de régulation des eaux de pluie, de maintien des sols (sur des terrains en pente)...
- ♦ Veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers complémentaires, en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces "naturels" favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques.

**Exclure tout projet d'aménagement faisant délibérément table rase des éléments paysagers existants.**

- ♦ Intégrer et mettre en valeur autant que possible des perspectives intéressantes, par exemple sur le clocher de l'église, en tant que repère visuel et dans l'espace, en tant que lignes de fuite structurantes, pouvant guider des tracés de voirie, ou en tant que continuités d'espaces verts privés ou collectifs à maintenir. (voir par secteur)



## PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ (SUITE...)

### POUVOIR INTÉGRER LES ARBRES EXISTANTS ET PLANTATIONS D'ARBRES DE HAUTE TIGE À L'AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER

Une fois un inventaire de la végétation existante établie sur le secteur à aménager, l'aménageur doit s'interroger sur la faculté à intégrer les arbres existants\* à la conception et au traitement paysager du secteur :

- en les conservant dans le domaine public ou à l'aménagement d'un espace collectif,
- ou en les laissant dans le domaine privatif : dans ce cas, l'aménageur devra veiller à découper les lots de manière à favoriser l'intégration et le maintien des arbres sur les parcelles et à éviter qu'ils ne soient sources de gênes pour les futures constructions (ombres portées, branches et feuilles sur la toiture, dans les gouttières, développement racinaire et du houppier pouvant fragiliser les structures bâties...) : préférer la conservation d'arbres sur les pourtours voire sur les limites de lots, penser à anticiper un recul suffisant entre les constructions futures et les arbres à conserver étant amenés à grandir.

\* Une attention particulière peut aussi être portée aux arbres jeunes, sans intérêt paysager immédiat, mais susceptibles de participer à la qualité paysagère du site à plus long terme.

En tout état de cause, il convient en ce sens de :

- adapter les conditions d'implantation des constructions, de la voirie, en s'assurant de reculs suffisants par rapport aux arbres à conserver ou planter, ces reculs pouvant être légèrement adaptés selon les essences végétales concernées (prise en compte du développement racinaire et du houppier),
- avoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

### PRENDRE EN COMPTE LA FUTURE GESTION DES ESPACES PAYSAGERS DANS LE PROJET

- ♦ En associant en amont les équipes d'entretien, au projet d'aménagement paysager,
- ♦ En privilégiant la gestion différenciée,
- ♦ En prenant en compte les exigences de l'arbre (cf. paragraphe précédent).

### DÉFINIR UNE COHÉRENCE DES CLÔTURES INDIVIDUELLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC ET/OU DU TRAITEMENT D'INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC

Les clôtures établies le long de voies et emprises publiques constituent des éléments visuels importants d'un quartier.

Les projets définis sur les secteurs concernés par les O.A.P. doivent envisager :

- ♦ des plantations ou une typologie de clôtures communes à toutes les clôtures donnant sur le domaine public,
- ♦ ou l'absence de clôtures en bordure de domaine public.

## 4. ENERGIE

### CONCEVOIR UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE OU LA VALORISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ♦ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ♦ Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ♦ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ♦ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ♦ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

### RÉFLÉCHIR À L'IMPLANTATION ET À L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE CONFORT ÉNERGÉTIQUE ET DE VIE

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.



## 5. DÉPLACEMENTS

### ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU SECTEUR AU TISSU URBAIN PAR SA CONNEXION AUX RÉSEAUX VIAIRES ET CHEMINEMENTS "DOUX" (PIÉTONS, CYCLABLES) EXISTANTS

Toute opération d'aménagement doit s'assurer d'une bonne connexion de ses propres dessertes avec les voies routières et cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou l'îlot urbain aménagé soit bien intégré à la vie de l'agglomération.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec les écoles, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs...), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

### HIÉRARCHISER LES VOIES ET LES ADAPTER A LEUR VOCATION ET AUX DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS

Toute opération d'aménagement doit au préalable définir la fonctionnalité et le statut conférés aux voiries à créer, au regard aussi des orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur, afin de les dimensionner et traiter en conséquence.

Les voiries pourront être :

- ◇ des voies de desserte de quartier, participant à la fluidité et la continuité des liaisons à l'échelle de l'agglomération : ces voies structurantes, à même de supporter un trafic plus conséquent, dépassant l'échelle du quartier aménagé, doivent présenter des gabarits suffisants pour faciliter les déplacements routiers, sans pour autant créer des voiries surdimensionnées qui favoriseraient des vitesses de circulation excessives.
- ◇ des voies essentiellement dévolues à la desserte d'îlots urbains : elles seront dimensionnées au regard du nombre d'habitations desservies. Pour les voies plus "confidentielles" limitées à la desserte de quelques habitations, doit être systématiquement privilégié un traitement en voie "partagée" entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.

Dans tous les cas, les projets d'aménagement doivent :

- exclure de trop grands linéaires de voies rectilignes, pour éviter une vitesse excessive des véhicules y circulant. Il convient donc d'éviter des tracés de voies trop rectilignes et accompagner les voies créées d'aménagements destinés à limiter la vitesse des véhicules en adéquation avec la sécurité de tout mode de déplacement et avec la confort de vie des riverains.
- apporter des réponses satisfaisantes à la sécurité et aux commodités des modes de déplacement "doux". Le long de voies structurantes, les piétons et les cycles devraient pouvoir circuler sur un cheminement traité "en site propre", que ce soit le long de la voie ou à l'écart.

### PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS INCITANT A:

- ◆ RÉDUIRE LES LIAISONS AUTOMOBILES DE COURTES DISTANCES ET HORS TRAVAIL
- ◆ FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS "DOUX" NON MOTORISÉS (A PIED, EN ROLLER, TROTINETTE, À VÉLO...)

Toute opération d'aménagement doit intégrer des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux" et non motorisé. Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération (penser tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant).

Il convient de privilégier au sein de secteurs visés par des OAP, l'aménagement de cheminements "doux" accompagnés de préférence de plantations d'arbres et/ou de haies de type bocager.

Le stationnement des véhicules doit aussi être pensé en réponse à des besoins à apprécier. Il peut être mutualisé avec d'autres usages et utilisateurs, y compris externes à l'opération. En tous les cas, il doit éviter d'être trop intrusif dans la pratique de l'espace urbain collectif.

## 6. GESTION DE L'EAU

### PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU EN DOMAINE PRIVATIF POUR LE CONFORT DE L'HABITANT ET DE LA COLLECTIVITÉ

Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.

Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.

A défaut de travaux suffisants, ces excès en eau de ruissellement rejeté peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.

C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :

- ◆ limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords : les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, retranscrites dans le règlement des zones, s'appliquent en ce sens.
- ◆ favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet,
- ◆ favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur).

### PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU COMME UNE OPPORTUNITÉ POUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SECTEUR

L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.

Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.



## **1.2 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat**

### **Portée réglementaire**

**La réalisation des futures opérations d'aménagement envisagées sur les secteurs AU devra être compatible avec cet échéancier prévisionnel d'urbanisation, afin d'échelonner dans le temps les apports en logements et en ménages, en cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D.**



ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURES À L'URBANISATION DES SECTEURS A URBANISER À VOCATION DOMINANTE D'HABITAT\*

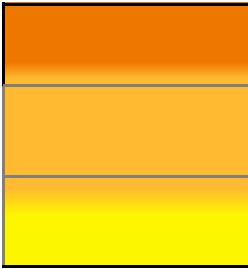
\* SECTEURS D'EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE DE L'AGGLOMERATION

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, situés en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation illustré par le document graphique ci-dessous.

Ainsi, doivent être compatibles avec cet échancier, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser suivantes :

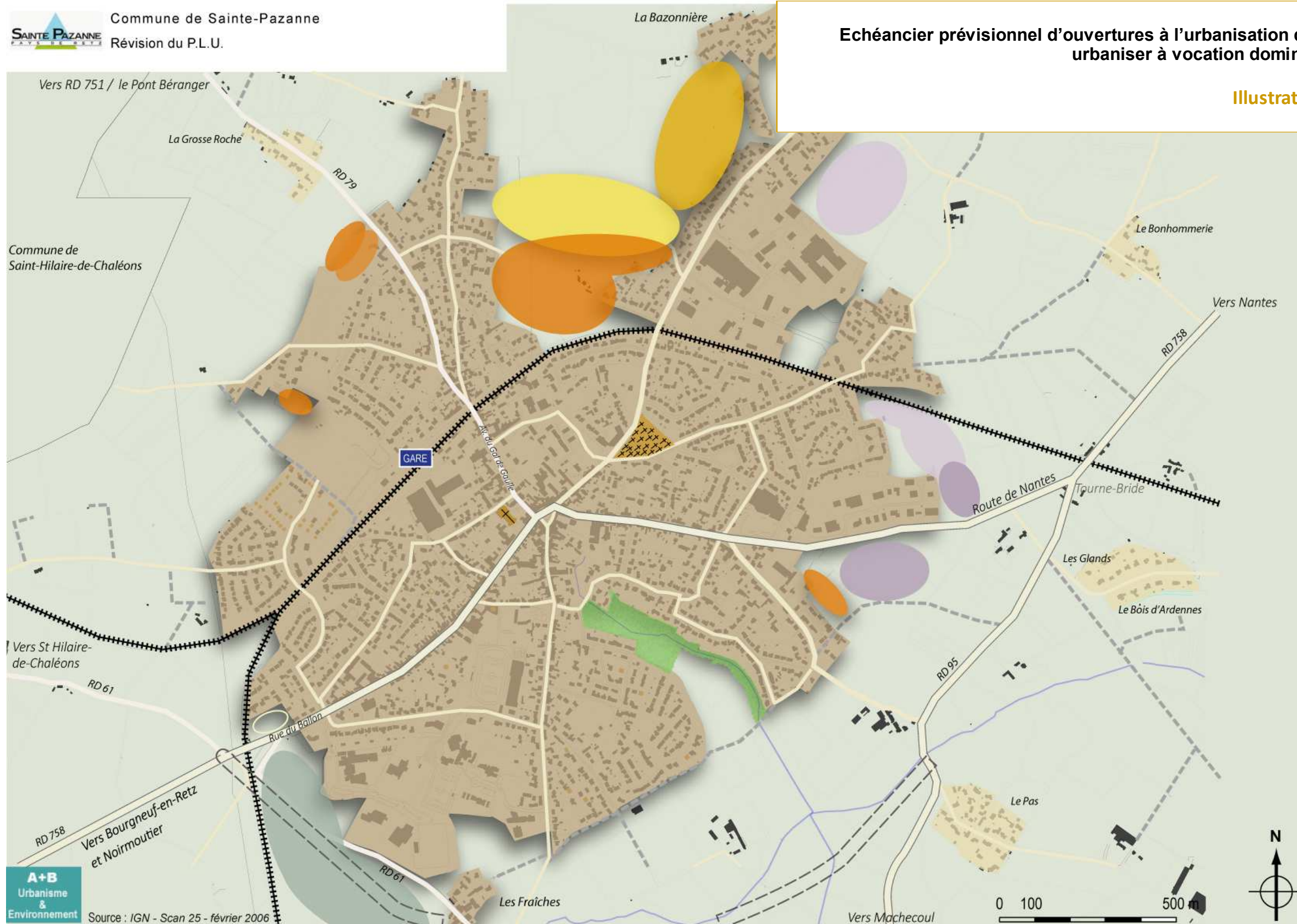
| Secteurs à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération |        |                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| N° OAP                                                                      | Zonage | Désignation du secteur à urbaniser                                    | Echéancier |
| 10                                                                          | 1AUa   | Rue de Bel Air - à l'arrière du Petit Pailler ( entrée Nord du bourg) |            |
| 11a                                                                         | 1AUa   | Les Ecaries SUD-EST - Impasse des Pognères                            |            |
| 11b                                                                         | 2AUa   | Les Ecaries SUD-OUEST - Rue des Ecaries Sud-Ouest                     |            |
| 11c                                                                         | 2AUa   | Les Ecaries CENTRE - Rue des Ecaries Sud                              |            |
| 11d                                                                         | 2AUa   | Les Ecaries NORD - Rue des Ecaries Nord                               |            |
| 12a                                                                         | 2AUa   | Les Répondres NORD / La Bazonnaire SUD                                |            |
| 12b                                                                         | 2AUa   | Les Répondres EST / Rue Pont Badeau                                   |            |
| 13                                                                          | 1AUa   | Est Bourg : Rue de Bellevue - extension rue du Petit Talmont          |            |
| 14a                                                                         | 1AUa   | Rue des Nouies - NW bourg - Ilot A NORD                               |            |
| 14b                                                                         | 1AUa   | Rue des Nouies - NW bourg - Ilot B SUD                                |            |

Développement de l'habitat sur l'agglomération :  
échancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs  
à urbaniser à vocation dominante d'habitat



- Extensions urbaines à court / moyen terme (0 à 4 ans)
- Extensions urbaines à moyen / long terme (4 à 7 ans)
- Extensions urbaines à plus long terme (7 à 10 ans)

Echéancier théorique  
restant conditionné par la production effective de logements  
sur l'agglomération (cf. rapport de présentation)



Extensions urbaines à court terme (0 à 3 ans)

Extensions urbaines à moyen terme (3 à 7 ans)

Extensions urbaines à long terme (7 à 10 ans)





## **1.3 Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques**

### **à chacun des secteurs à vocation principale d'habitat**

**(OAP1 à 14)**



### **1.3.1 Objectifs de production de logements par secteur (tableau de synthèse)**

- **Densité minimale requise**
- **Production minimale de logements locatifs sociaux**



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR SECTEUR  
APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

OAP en enveloppe urbaine

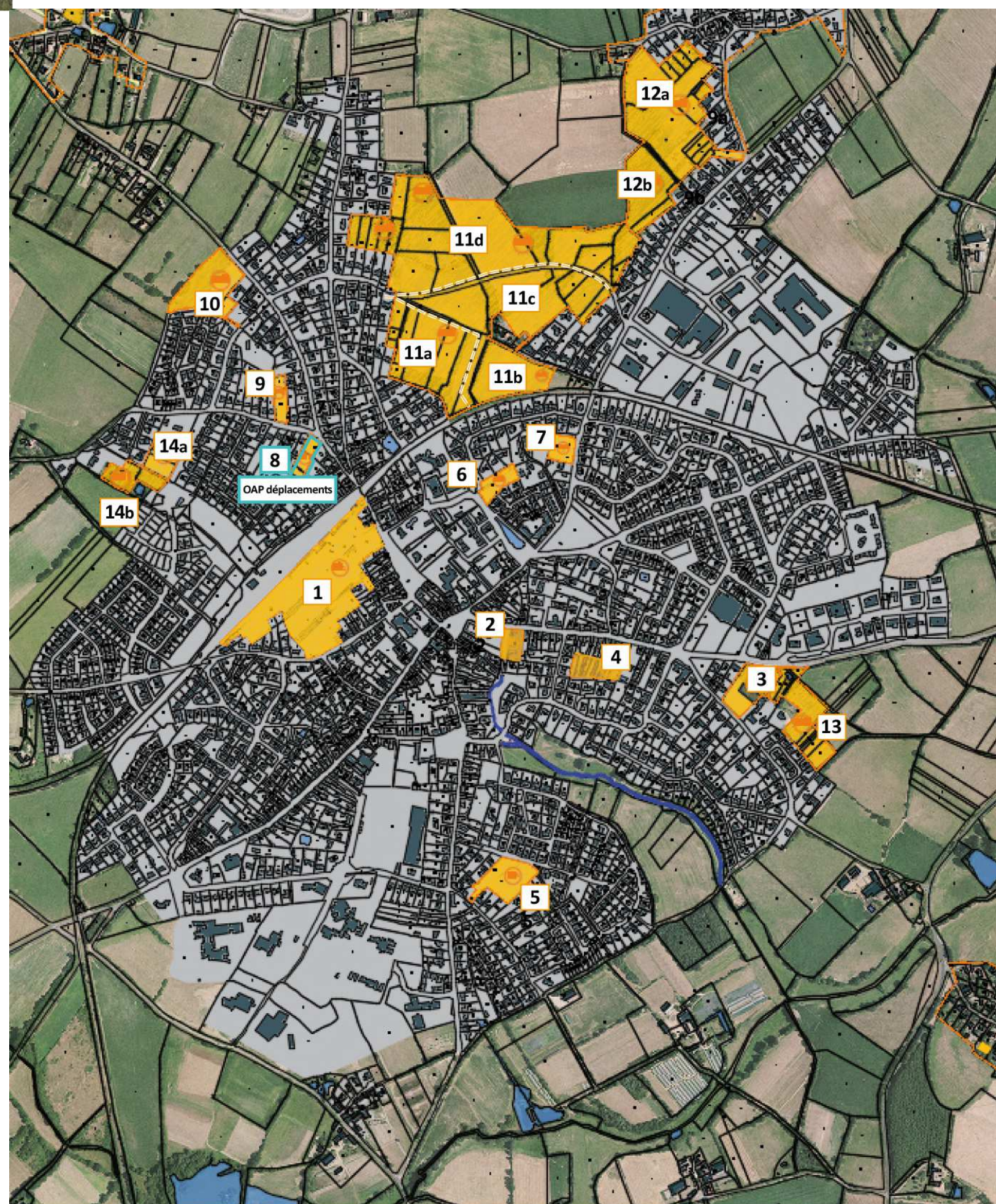
OAP en extensions ur-

| N° OAP | RU*        | Identification / localisation                                             | Surface aménageable en m²          | Densité minimale de logements / hectare | Nombre minimal de logements à réaliser selon la densité minimale exigée | % ou nombre minimal de logements locatifs sociaux (LLS) |
|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1      | RU         | Site RU - Gare / rue du Verdelet                                          | 38000 dont 23000 pour de l'habitat | 42                                      | en fonction de surface destinée aux logements - cFOAP1                  | 40%                                                     |
| 2      | RU         | Site RU - Rue de l'Auditoire / Impasse des Lavois - Ets Boizanne          | 2025                               | facultatif                              | facultatif                                                              | 25 % minimum si projet de plus de 7 logements           |
| 3      | RU partiel | Site RU - Rue de Bellevue - entrée Est (anc. bâti d'exploitation)         | 8412                               | 22                                      | 18                                                                      | 25%                                                     |
| 4      |            | Impasse - Secteur jardins rue Bonne Fontaine                              | 4692                               | 22                                      | 10                                                                      | 25% avec un minimum de 3                                |
| 5      | RU partiel | Impasse Sainte-Anne                                                       | 7971                               | 22,5                                    | 18                                                                      | 25%                                                     |
| 6      |            | La Jutière SUD - Rue du Vigneau                                           | 3518                               | 18                                      | 6                                                                       | 0                                                       |
| 7      |            | La Jutière - Rue de Bazouin / route du Pellerin                           | 3140                               | 20                                      | 6                                                                       | 0                                                       |
| 8      |            | Rue des Nouies / Rue de Bel Air                                           | 3097                               | non renseigné                           | non renseigné                                                           | non renseigné                                           |
| 9      |            | Rue des Nouies en enveloppe (avant le Petit Pailler)                      | 3044                               | 21                                      | 6                                                                       | 0                                                       |
| 10     |            | Rue de Bel Air - A l'arrière du secteur du Petit Pailler                  | 14751                              | 21                                      | 31                                                                      | 30%                                                     |
| 11a    |            | Les Ecaries SUD-EST                                                       | 15853                              | 21                                      | 33                                                                      | 30%                                                     |
| 11b    |            | Les Ecaries SUD-OUEST                                                     | 36348                              | 21                                      | 76,0                                                                    |                                                         |
| 11c    |            | Les Ecaries CENTRE *                                                      | 26892                              | 21                                      | 56*                                                                     |                                                         |
| 11d    |            | Les Ecaries NORD *                                                        | 62923                              | 21                                      | 132*                                                                    |                                                         |
| 12a    |            | Les Répondres NORD / La Bazonnaire SUD                                    | 45531                              | 17                                      | 77                                                                      | 30%                                                     |
| 12b    |            | Les Répondres Est / Rue Pont Badeau                                       | 15569                              | 17                                      | 27                                                                      | 30%                                                     |
| 13     |            | Est Bourg : Rue de Bellevue - extension rue du Petit Talmont              | 14909                              | 22                                      | 33                                                                      | 25%                                                     |
| 14a    |            | Rue des Nouies - NW bourg - Ilot A NORD                                   | 5467                               | 20                                      | 11                                                                      | 2                                                       |
| 14b    |            | Rue des Nouies - NW bourg - Ilot B SUD                                    | 5978                               | 10                                      | 6                                                                       | 2                                                       |
|        |            |                                                                           |                                    |                                         |                                                                         |                                                         |
|        |            | TOTAL surfaces destinées à l'habitat et nb logts sans OAP2 et OAP8        | 285998                             | 22,5                                    | 643                                                                     | ~192 minimum                                            |
|        |            | TOTAL sans surfaces OAP1, 2 de renouvellement urbain et OAP8 déplacements | 262998                             | 24,4                                    |                                                                         |                                                         |

RU : Secteurs visés par des opérations de renouvellement urbain, comprenant des objectifs de déconstruction / construction.  
Pour le secteur OAP1 de la gare, sont retenus 24000 m² de terrains qui seraient destinés à un programme d’habitat ou habitat et autres fonctions.  
\* OAP11c ou OAP11d : la surface aménageable comprend une surface destinée à un espace / équipement d’intérêt collectif, estimée à environ 12000 m² (à réserver sur les îlots C et/ou D de l’OAP11). Cette surface (12000 m²), qui pourra être précisée par l’aménageur, est déduite de la surface totale pour estimer la densité moyenne de logements.

Méthode de calcul du nombre de logements à réaliser : Calcul à partir de la densité minimale moyenne requise pour le secteur, par rapport à la surface aménageable<sup>(1)</sup> du secteur.  
(1) La densité minimale moyenne de logements à l’hectare intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l’aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l’exception des surfaces devant rester à l’état naturel (surfaces non aménageables préservées par le PLU, tels que zones humides, cours d’eau, espaces verts communs ou boisements à conserver...). La donnée fournie dans le tableau reste indicative, seule la valeur de densité minimale faisant office d’orientation à respecter par l’aménageur.

Estimation du nombre de logements ou de logements locatifs sociaux à réaliser, impliquant un calcul (à partir de pourcentages ou en cas d’urbanisation au prorata d’une partie du secteur à urbaniser) :  
Le nombre de logements et de logements locatifs sociaux à réaliser sur un secteur est estimé en adoptant la valeur arrondie la plus proche, sachant qu’il pourra être pris la valeur par défaut pour le premier chiffre après la virgule strictement égale à 5.  
(exemple 1 : 2,5 équivaut à un minimum de 2 logements à réaliser ; exemple 2 : 3,6 équivaut à un minimum de 4 logements à réaliser ; exemple 3 : 2,4 équivaut à un minimum de 2 logements à réaliser).



Orientations d'Aménagement et de Programmation - HABITAT  
Orientations relatives à la programmation de logements  
sur des secteurs de l'agglomération



## **1.3.2 Modalités et conditions d'aménagement des secteurs à vocation principale d'habitat**

- **Légende commune aux OAP 'habitat' sectorielles**
- **OAP1 à OAP14**



**OAP** - Légende commune à l'ensemble des OAP sectorielles  
(légende jointe en fin de document)

# Orientations d'aménagement et de programmation - légende commune aux OAP de secteurs

## Insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son environnement

### TRAITEMENT PAYSAGER

-  Espace boisé ou micro-boisement existant, à conserver, pouvant être valorisé en espace vert d'intérêt collectif
-  Arbres existants remarquables ou d'intérêt paysager à conserver \*
-  Haie d'intérêt paysager et/ou écologique à conserver \*
- \* Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.
-  Plantations d'essences locales à réaliser pour favoriser l'insertion paysagère du projet
-  Principe de "coulée verte" à aménager (espace vert d'intérêt collectif)
-  Principe de préservation d'un cône de vue ou d'un panorama

### TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LES SECTEURS BÂTIS RIVERAINS

-  Traitement de l'interface (limite séparative) à soigner de manière à éviter des risques de gênes réciproques entre voisins :
  - limitation de la hauteur des constructions et/ou recul minimal (environ 5 m) des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
  - traitement paysager de la marge de recul

### INTEGRATION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

-  Espace naturel à préserver (intérêt pour la biodiversité) \*
-  Zone humide à préserver \*
- \* voir dispositions écrites s'il y a lieu, pouvant préciser les possibilités et les conditions de valorisation de l'espace concerné
- Prévoir les dispositions pour assurer une gestion des eaux pluviales, adaptée au site et pouvant participer au traitement paysager et environnemental du secteur (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales fortement recommandées) - cf. note écrite

### MIXITE DE FORMES URBAINES POUR UNE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

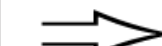
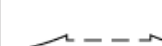
-  Principe de création d'un ou de plusieurs lieu(x) de centralité urbaine du secteur d'étude (cf. note écrite)
-  Principe d'aménagement ou de conservation d'espace(s) à usage collectif (pouvant faire office de coeurs de quartiers)

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Ces principes graphiques peuvent être complétés ou précisés par des orientations écrites spécifiques au secteur concerné.

## Principes de desserte du secteur d'étude par les voies et réseaux

-  PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE (adaptée aux véhicules motorisés)
-  Principe de desserte principale du secteur par les véhicules (principe d'accès au secteur et de desserte principale)
-  Principe de desserte routière secondaire du secteur
-  Autre possibilité de desserte du secteur : facultative
-  Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur et/ou la liaison viaire d'un îlot de quartier à l'autre (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs)
-  Principe d'extension de voirie pour permettre la desserte ultérieure du secteur riverain
-  Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis (sur la voie concernée), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble du secteur
-  Accès directs interdits sur la voie concernée
-  PRINCIPE DE DESSERTE PAR CHEMINEMENTS "DOUX" (adaptée aux piétons et/ou aux cycles)
-  Principe d'accès principal au secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) pour en assurer sa desserte piétonnière et/ou cyclable
-  Principe d'accès secondaire pour assurer la desserte de la partie de secteur concernée (îlot de quartier) par cheminement "doux"
-  Principe de liaison "douce" à assurer à travers le secteur (d'un point à l'autre)
-  Principe d'extension de cheminement "doux" à prévoir vers le secteur riverain pour en assurer sa desserte (ultérieure)
-  PRINCIPE D'AMENAGEMENT D'AIRE DE STATIONNEMENT
-  Principe d'aire de stationnement collectif à aménager, de préférence à usage mutualisé

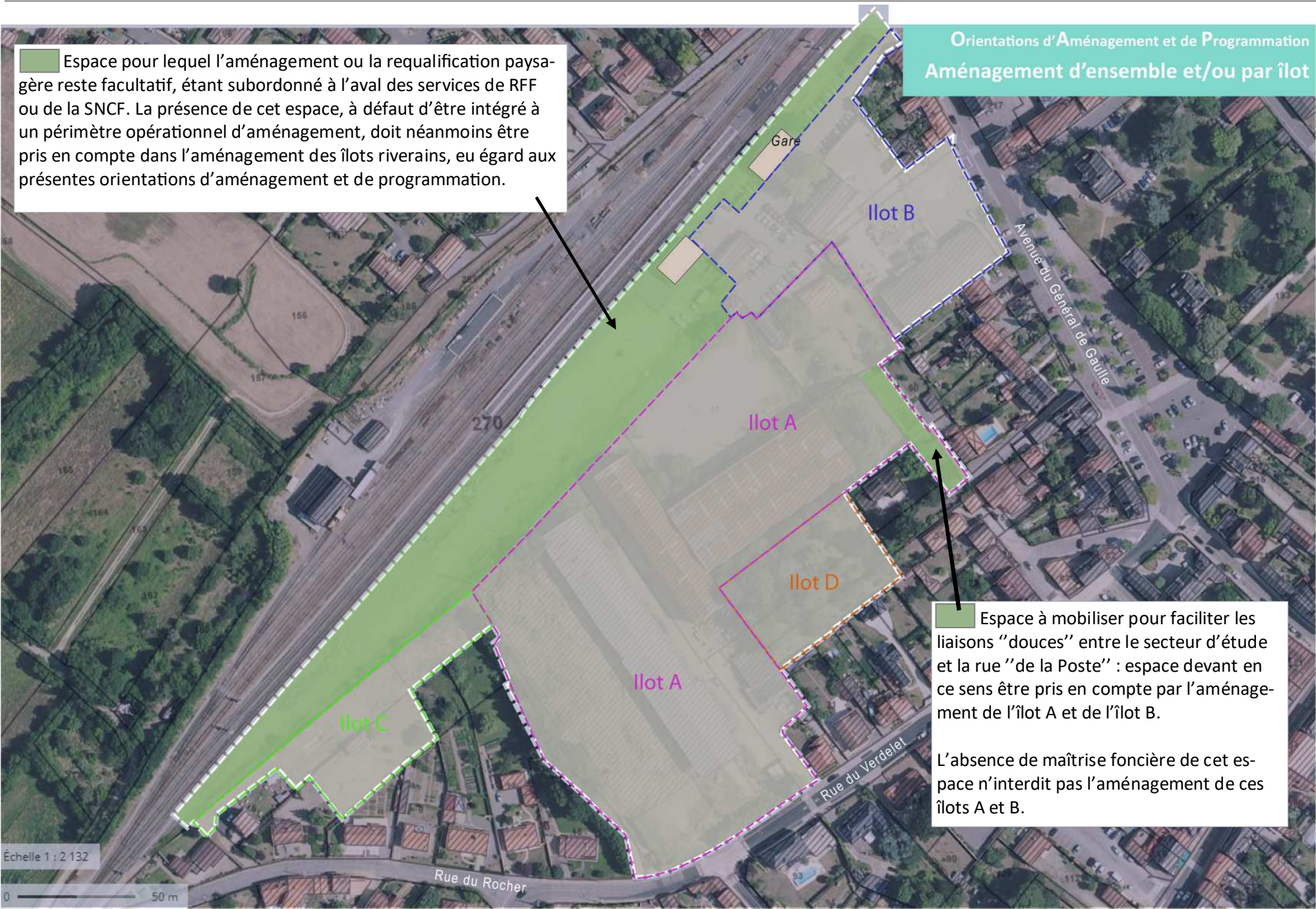
## Action d'accompagnement

-  Principe de retraitement de l'intersection routière à prévoir



**OAP 1** - Principes d'aménagement du secteur de la gare, de la rue Verdelet et l'avenue du Général de Gaulle  
(requalification du secteur de l'ancienne menuiserie et de la gare)

| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modalités d'aménagement et de requalification du secteur                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Secteur "de la gare", localisé en extension nord-ouest du centre-bourg, entre la rue du Verdelet, l'avenue du Général de Gaulle et la ligne ferroviaire. Secteur comprenant : <ul style="list-style-type: none"><li>des espaces déjà bâtis et aménagés, dont les emprises liées à la gare et ses bâtiments connexes, une ancienne menuiserie et le site de l'entreprise Terrena au Sud de la gare,</li><li>des arrières de parcelles bâties (liées à des habitations).</li></ul> | Opération d'aménagement d'ensemble                                                                                 | Aménagement dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisées par îlot, au fur et à mesure des équipements du secteur, dans le respect des présentations orientations d'aménagement et de programmation                              |
| Saisir l'opportunité de requalification des anciens sites d'activités, pour : <ul style="list-style-type: none"><li>formaliser un nouveau cœur de vie autour de la gare, complémentaire du centre-bourg,</li><li>assurer une mixité urbaine et fonctionnelle du secteur, en favorisant des formes urbaines assez denses, matérialisant ce nouveau cœur de vie.</li></ul>                                                                                                         | OUI<br>Possibilité d'aménagement du secteur dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (ZAC...). | OUI<br>Possibilité d'aménager de manière distincte, les îlots A, B, C et D indiqués sur le document graphique, à condition que ces opérations d'aménagement respectent les présentes OAP (cf. tableau prévisionnel de logements au 1.3.1 et OAP suivantes). |



| Phasage d'aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aménagement possible des îlots A et B, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de déplacement des pages suivantes :                                                                                                                                                                                                                |
| Desserte de l'îlot A (voirie et réseaux) depuis la rue du Verdelet, Desserte de l'îlot B depuis l'avenue du Général de Gaulle. Obligation de prévoir des extensions de voirie et réseaux en direction des îlots riverains : <ul style="list-style-type: none"><li>de l'îlot A, vers les îlots B, C et D,</li><li>de l'îlot B, vers l'îlot A.</li></ul> |
| Aménagement des îlots C et D conditionné par leur desserte viaire et par les réseaux depuis l'îlot A.                                                                                                                                                                                                                                                  |



| Vocation du secteur : un cœur de vie, des centralités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1) Centralité urbaine et fonctionnelle de la gare à l'avenue du Général de Gaulle (îlot B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2) Centralité urbaine, fonctionnelle et sociale au cœur du secteur (îlot A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'aménagement de ce secteur doit : <ul style="list-style-type: none"><li>• affirmer le cœur de vie du secteur de la gare, en complément du cœur de vie existant du centre-bourg.</li><li>• faire ressortir des centralités au sein du secteur à aménager (environ 3,9 ha aménageables, hors emprise liée à la SNCF / RFF) :<ol style="list-style-type: none"><li>1) Une centralité urbaine et fonctionnelle, sur le site entre la gare et l'avenue du Général de Gaulle (îlot B concerné),</li><li>2) Une centralité urbaine, fonctionnelle et sociale, plus à l'intérieur du secteur (au sein de l'îlot A)</li></ol></li></ul> | 1) Centralité urbaine et fonctionnelle de la gare (îlot B pouvant déborder sur l'îlot A), devant intégrer : <ul style="list-style-type: none"><li>• Equipement d'intérêt collectif de la gare et équipements connexes liés à la gare et au fonctionnement du transport ferroviaire,</li><li>• Commerces et activités de services au moins en rez-de-chaussée de constructions sur ce secteur (îlot B), a minima en lien avec la gare (restauration, services, commerces),</li><li>• Logements à l'étage de constructions recevant des commerces et espace destiné seulement à des logements (<i>en constructions collectives, éventuellement individuelles</i>).</li></ul> | 2) Centralité urbaine, fonctionnelle et sociale (îlot A), devant intégrer : <ul style="list-style-type: none"><li>• Des activités de services (pôle tertiaire), devant profiter de la proximité de la gare (lien fonctionnel - déplacements- à valoriser) : à développer plutôt côté ligne ferroviaire,</li><li>• Des logements, devant présenter une densité supérieure à la densité minimale requise sur l'ensemble du secteur sur une partie de l'îlot A pour matérialiser un cœur de quartier plus dense (densités d'environ 35 à 45 logements / ha),</li><li>• Un ou des espaces d'intérêt collectif, accompagnant la densité de logements et d'activités, offrant des espaces de vie extérieurs pour les habitants et usagers du secteur, pouvant le cas échéant permettre même à plus long terme, la réalisation d'équipement(s) d'intérêt collectif.</li></ul> |



Modalités de de réalisation des logements  
en respectant l'objectif de densité minimale  
de 40 logements / ha défini au 1.3.1

Urbanisation du secteur destinée à la réalisation de logements, devant respecter une densité minimale de **40 logements / ha** (cf. 1.3.1).  
Le calcul de densité de logements exclut les espaces uniquement dédiés à d'autres destinations que l'habitat.

En cas d'aménagement d'ensemble (îlots A, B, C et D) :  
L'aménageur devra respecter la densité minimale moyenne de **42 logements / ha** pour les espaces recevant des logements (y compris les espaces à mixité fonctionnelle logements / activités).

Dans ce cadre-ci, l'aménageur devra néanmoins prévoir des densités différentes au sein du secteur à aménager, dans le respect des présentes orientations, de manière à matérialiser des centralités (plus denses) et à limiter les densités sur les marges du secteur riveraines de quartier d'habitat résidentiel (îlots C et D en particulier).

En cas d'aménagement partiel du secteur, par îlot et au fur et à mesure de l'équipement du secteur :  
L'aménageur devra respecter la densité minimale moyenne suivante par îlot, pour les espaces recevant des logements (y compris les espaces à mixité fonctionnelle logements / activités).

| Ilots | Densité minimale requise |
|-------|--------------------------|
| A     | 35 à 45 logements / ha   |
| B     | 35 à 45 logements / ha   |
| C     | 20 à 25 logements / ha   |
| D     | 20 à 25 logements / ha   |

Minimum de logements locatifs sociaux à prévoir : 40 % des logements à réaliser sur le secteur d'étude, pouvant être répartis librement en cas d'opération d'aménagement portant sur plusieurs îlots. En cas d'aménagement distinct par îlot, 40 % applicable à chacun des îlots.

**Illustration schématique des principes d'aménagement**



## Illustration schématique des principes d'aménagement





| Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Desserte routière de la gare et du secteur</b></p> <p>Desserte de la gare à partir d'un nouvel accès créé au Sud, depuis l'avenue du Général du Gaulle</p> <p>Reprise possible de l'accès existant au Nord (cf. flèche bleue clair) seulement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- en sortie sur l'avenue du Général de Gaulle, direction centre-bourg</li><li>- en entrée pour les véhicules venant depuis la rue de Bel Air.</li></ul> <p>Tout cisaillement de l'avenue du Général de Gaulle est interdit à hauteur de ce point d'accès, dès lors que sera mis en œuvre le nouvel accès au secteur de la gare au Sud.</p> <p>Desserte du secteur et des nouveaux quartiers, à partir de la rue du Verdelet.</p> <p>Liaison routière requise entre la rue du Verdelet et l'avenue du général de Gaulle (liaison inter-quartier) : en cas d'aménagement distinct et/ou progressif des îlots A et B, l'aménageur doit prévoir et garantir la possibilité d'extension de la voie desservant l'îlot aménagé, vers l'îlot riverain. Même si l'îlot B n'est pas mobilisé pour un nouvel aménagement, il faut conserver la possibilité de créer une voie de desserte à travers l'îlot B, partant de l'avenue de Gaulle, pour notamment aller desservir l'îlot A et regagner la rue du Verdelet</p> <p>Voir aussi légende commune pour autres dispositions graphiques.</p> | <p><b>Desserte piétonnière / cyclable du secteur</b></p> <p>Artère piétonnière et cyclable à créer, à partir de la rue du Verdelet et à partir de l'avenue du Général du Gaulle, de manière à assurer une continuité de liaison "douce" sécurisée entre la gare et le centre-bourg, à travers le secteur (via les îlots B et A). Prévoir des ramifications de liaisons "douces" à partir de cette artère vers les îlots d'habitat périphériques, jusqu'aux îlots C et D. Cette liaison "douce" reliant la rue du Verdelet à la gare doit être traitée en priorité en "site propre" (au moins sur l'îlot A).</p> <p>Reprise et aménagement de l'accès existant au Nord qui dessert la gare (mise en sécurité et en priorité par rapport aux véhicules), afin surtout de faciliter l'accès à la gare pour les quartiers situés au Nord de la ligne ferroviaire (accès à sécuriser pour les piétons et cycles descendant par la rue de Bel Air ou venant d'un autre chemin créé, par exemple via le site de la Communauté de communes (?)).</p> <p>Desserte du secteur par cheminements "doux" devant aussi être reliée à la ruelle de la Poste : ce cheminement "doux" devant desservir en priorité l'îlot A et être prolongé jusqu'à l'îlot B.</p>                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Desserte piétonnière / cyclable du secteur</b></p> <p>Liaison "douce" à créer pour relier la rue du Rocher et la partie Sud-Ouest du secteur à l'Ouest jusqu'à l'îlot de la gare (îlot B) (cf. document graphique) : liaison devant, depuis la rue du Rocher à l'Ouest, relier l'îlot C au secteur de la gare :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ou bien en profitant d'une éventuelle mise en valeur de l'espace bordant la voie-ferrée (selon RFF / SNCF),</li><li>• ou bien en se connectant à "l'artère piétonnière et cyclable à hauteur de l'îlot A.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Stationnements</b></p> <p>Rechercher une mutualisation des stationnements entre différents usages ou différentes destinations de constructions.</p> <p>Prévoir des aires de stationnement collectif, à usage mutualisé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>au sein de l'îlot B</b>, devant satisfaire les besoins liés à la gare, aux commerces et au moins pour partie, aux futurs habitants. Si besoin est, prévoir un complément de places de stationnement sur l'unité foncière du projet de construction.</li><li>• <b>au sein de l'îlot A</b>, pour satisfaire les besoins en stationnement liés aux bureaux et dans la mesure du possible aux habitations proches (notamment pour de l'habitat collectif). Prendre en compte le cas échéant, l'offre en stationnement mutualisé sur l'espace "RFF / SNCF" suivant, en cas de mise à disposition possible de nouvelles capacités de stationnement sur cet espace *</li></ul> <p>* Conserver et si possible accroître l'offre en stationnement public au sein de l'espace lié à la SNCF / RFF (sous réserve d'accords avec la RFF / SNCF) : en cas de requalification de cet espace, la capacité existante de 80 places de stationnement doit au moins être conservée.</p> <p>Dans la mesure du possible, accroître cette capacité de stationnement pour un usage mutualisé permettant de répondre à une partie des besoins liés aux constructions implantées sur l'îlot A.</p> |
| <p><b>Gestion des déchets</b></p> <p>Ramassage des ordures ménagères :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de récupération.</li></ul> <p>En cas de voie traitée en impasse :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec un rayon de 18 m x 18 mètres minimale),</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**NOTA. Illustrations graphiques indicatives**

le positionnement et le tracé précis des liaisons routières ou "douces" à créer restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs, devant être en compatibilité avec les principes écrits énoncés valant orientations d'aménagement.

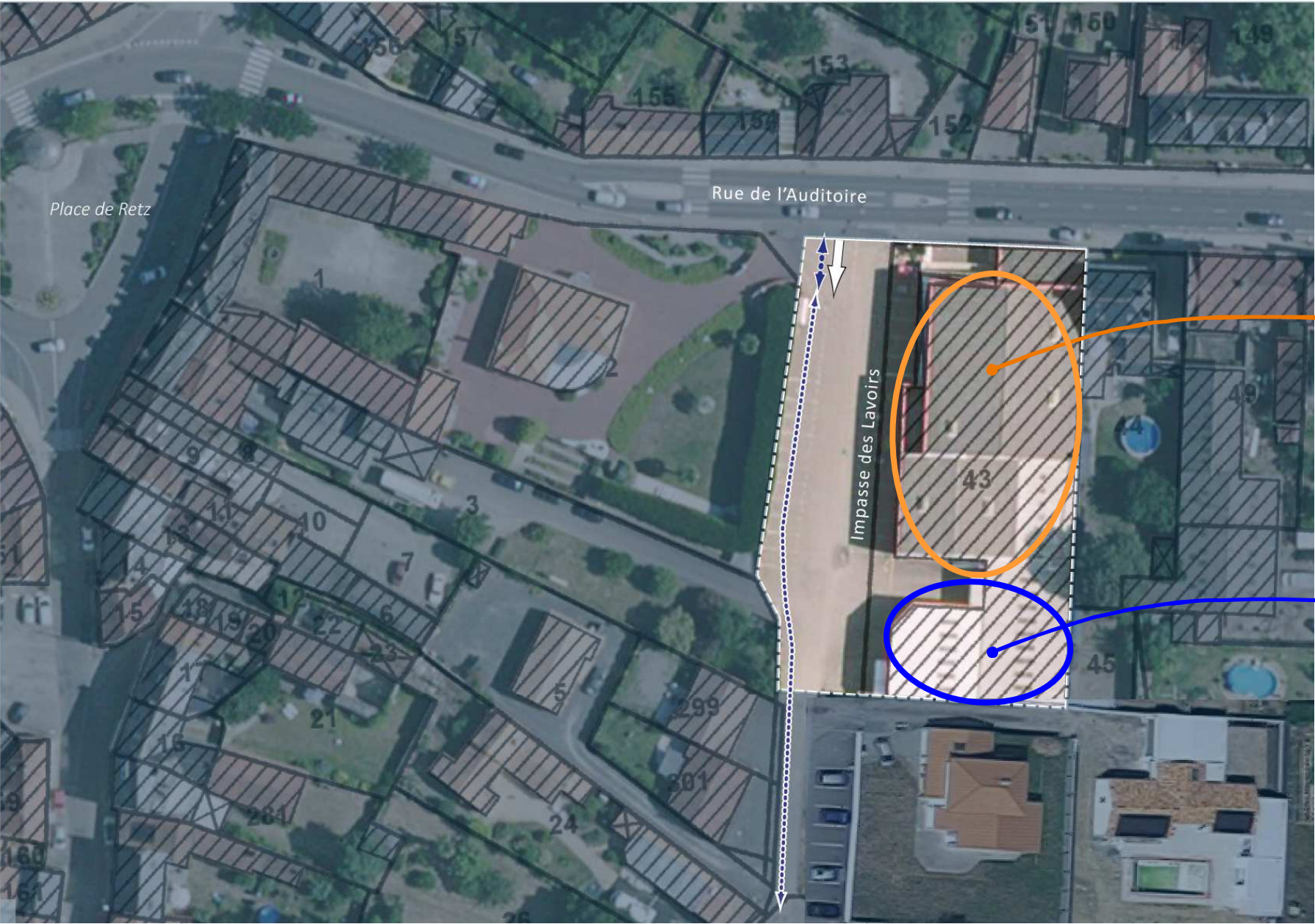


**OAP 2** - Principes d'aménagement du site, rue de l'Auditoire, occupé par l'entreprise Boizanne  
(requalification du site)



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                   | Modalités d'aménagement et de requalification du secteur et conditions d'aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Hauteur de construction nouvelle                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ilot occupé par un bâtiment à usage d'activité commerciale, localisée dans le centre-bourg, rue de l'Auditoire, proche de la Place de Retz.</p>                   | <p><b>Possibilité de reprise du bâtiment existant et ou de déconstruction / construction</b><br/>et permis de construire pour assurer un réaménagement de l'existant sous réserve de respecter les conditions et orientations ci-après.</p>                                                                                                                                                 | <p><b>Possibilité de</b> permis d'aménager ou permis de construire en vue d'une déconstruction totale ou partielle et de constructions nouvelles devant être établies en continuité, les unes avec les autres, sous réserve de respecter les conditions et orientations ci-après.</p> | <p>Construction nouvelle devant comprendre au minimum 2 niveaux (R+1)<br/>Hauteur maximale : R+2 ou R+1+ attique.<br/>Possibilité de création d'un sous-sol permettant notamment de satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement.</p> |
| <p>Possibilité de transfert de l'activité existante vers la zone d'activités, en entrée Est d'agglomération, offrant une opportunité de requalification du site.</p> | <p><b>Destination de la construction :</b><br/>Destiner le rez-de-chaussée du bâtiment, à des commerces et /ou à des activités de services et permettre des logements ou activités aux étages.</p> <p>Partie basse du site (cf. schéma ci-contre) : partie de bâtiment pouvant recevoir logements, commerces, activités de services, au rez-de-chaussée et au(x) niveau(x) supérieur(s)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |

En cas de réalisation de logements, prévoir au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.



| Desserte, déplacements, stationnement                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Conserver une continuité de cheminements “doux” (piétons / cycles), impasse des Lavoirs et rue de l'Auditoire. (cf. document graphique selon légende générale).</p> <p>Organiser une offre suffisante de stationnement sur l'îlot, répondant aux besoins des constructions en fonction de leur destination (voir règlement).</p> |

Espace sur lequel sont seulement admis des commerces / services au rez-de-chaussée de la construction, le(s) niveau(x) supérieur(s) pouvant recevoir commerces, services, logements.

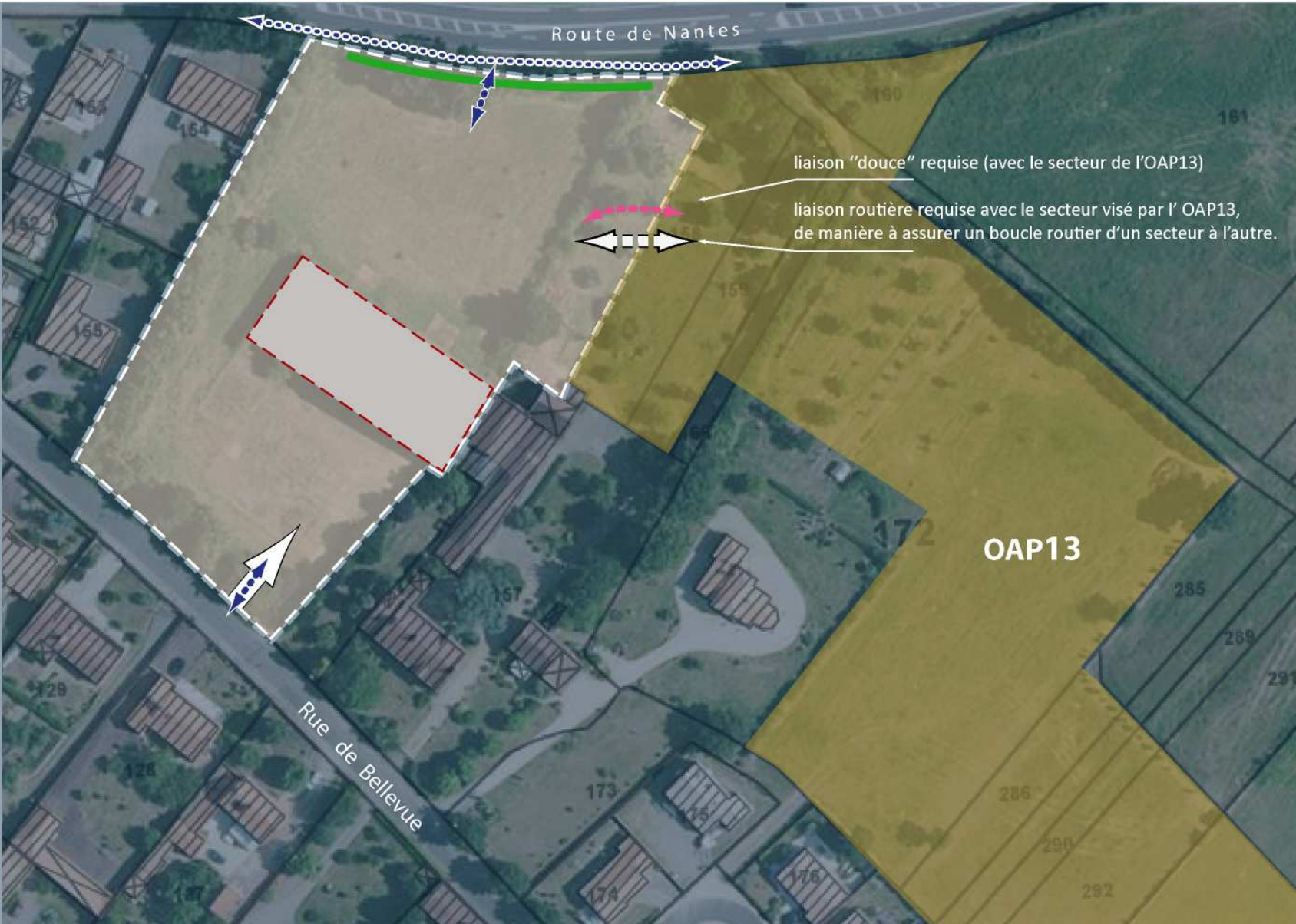
Espace sur lequel sont admis des commerces / activités de services et/ou des logements au rez-de-chaussée comme au(x) niveau(x) supérieur(s).



## **OAP 3** - Principes de requalification du site, rue de Bellevue



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement                                                                                                                     |                                                                                                           | Modalités de de réalisation des logements (cf. 1.3.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ancien site d'activité (agricole), localisé à l'Est de l'agglomération, au sein du tissu urbain, rue de Bellevue, à proximité de la zone d'activités commerciales de Beausoleil Sud (projetée).                                                                                                                                                                          | Opération d'aménagement d'ensemble                                                                                                                                                 | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble) | Urbanisation du secteur destinée à la réalisation de logements, devant respecter une densité minimale de 22 logements / ha et prévoir la création d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux, soit au moins 2 logements locatifs sociaux (cf. 1.3.1).                                                                                                                                                                                                                                                |
| Enjeu, objectif : inciter à la requalification urbaine et paysagère de ce site, afin de permettre l'accueil de logements, en complément du tissu urbain existant, à condition de prendre en compte aussi la proximité des futurs équipements commerciaux projetés à l'Est du site de manière à éviter les risques de nuisances réciproques entre habitants et activités. | OUI<br><br>L'aménagement du secteur et la construction est subordonné à la démolition du bâtiment existant et à la remise en état du site, en adéquation avec la vocation du site. | NON                                                                                                       | <b>Modalités de desserte et de déplacements</b><br><br>Desserte du site y compris par cheminement "doux" et par les réseaux devant être réalisée depuis la rue du Bellevue (cf. document graphique ci-contre).<br><br>Assurer le bouclage viaire (liaison routière) avec le secteur riverain visé par l'OAP13 ainsi que la réalisation d'un cheminement "doux" reliant le site à ce secteur d'habitat riverain visé par l'OAP13, comme cela est illustré sur le document graphique (tracés indicatifs). |



| Qualité de l'insertion urbaine et paysagère du projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Prise en compte des risques de nuisances, du voisinage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Assurer une certaine isolation paysagère du secteur à aménager par rapport à la route de Nantes (RD758) en conservant la haie végétale existante voire en prévoyant des plantations complémentaires de type bocager (le cas échéant sur talus ne pouvant excéder 1,5 m de hauteur) pouvant être accompagné d'arbres de haute tige, en limite nord à nord-est du site. | Imposer aux constructions principales et aux annexes à l'exception de l'abri de jardin, un recul inconstructible d'au moins 10 mètres par rapport à la route de Nantes, commune avec la zone d'activités de Beausoleil (cf. linéaire jaune sur le plan ci-contre). Ce recul doit faire l'objet d'un minimum de traitement paysager.<br>Permettre dans cette marge de recul la réalisation d'abris de jardins (12 m² maximum). |
| <b>Gestion des déchets</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ramassage des ordures ménagères :<br><input type="checkbox"/> Prévoir la collecte des ordures ménagères en porte à porte. Une palette de retournement est exigée en cas de voie en impasse, devant être dimensionnée pour les véhicules de ré-purgation (rayon minimal de l'aire de retournement de 18 m X 18 m à respecter).                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## **OAP 4** - Principes d'aménagement du secteur de jardins, rue Bonne Fontaine



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                             | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ilot d'espaces verts privatifs, dont jardins potagers, localisé au cœur du bourg, à l'Est du centre-bourg, à l'arrière d'habitations donnant sur la rue de l'Auditoire.</p> <p>Desserte par une petite voie en impasse, à traiter en "voie partagée" pour desservir le secteur d'étude.</p> | Opération d'aménagement d'ensemble                                                                                                                                                                     | <p>Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble)</p>                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Desserte routière du secteur depuis l'impasse reliée à la rue Bonne Fontaine (un seul point d'accès étant possible sur cette impasse pour desservir le secteur). Néanmoins, l'îlot B pourra être aménagé et bâti indépendamment de l'îlot A, en étant desservi par la rue de l'Auditoire. La voie de desserte interne à créer sur le site devra donc s'accompagner, dans sa partie terminale, d'une aire de retournement (sauf sur l'îlot B en cas d'aménagement indépendant de l'îlot A) .</p> <p>Exclure la réalisation d'accès directs sur l'impasse pour desservir des constructions.</p> |
| <p>Capacité à densifier le tissu urbain en cohérence avec l'environnement existant (cf. 1.3.1).</p> <p>Laisser à l'aménageur, l'opportunité de conserver ou d'aménager des jardins potagers, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (?).</p>                                                | <p>OUI</p> <p>Permis d'aménager pouvant être réalisé sur l'îlot A seulement, à condition de respecter les principes illustrés sur le document graphique et les objectifs définis au chapitre 1.3.1</p> | <p>OUI</p> <p>à condition de respecter les principes de desserte indiqués sur le document graphique et les objectifs définis au chapitre 1.3.1.</p> <p>Desserte par les réseaux à assurer par l'impasse existante et/ou la voie à créer.</p> <p>Desserte possible de l'îlot B directement depuis la rue de l'Auditoire (indépendamment de l'îlot A).</p> | <p>Desserte par cheminement piétonnier / cyclable du secteur depuis la voie existante (impasse) devant elle-même être traitée en 'voie partagée'.</p> <p>Connection à prévoir au cheminement "doux" existant (trottoir) rue Bonne Fontaine.</p> <p>En cas d'aménagement de l'îlot B indépendamment de l'îlot A, l'accès ou la voie créée depuis la rue de l'Auditoire pour desservir l'îlot B devra aussi être adapté aux piétons et aux cycles.</p>                                                                                                                                             |



**En cas d'aménagement progressif, par îlot (A puis B), la desserte de l'îlot A devra offrir la possibilité de prolonger cette voie de desserte vers l'îlot B** (amorce de voie ou bande inconstructible pouvant être traité en espace vert collectif à prévoir à cet effet), **sauf** si l'îlot B a préalablement fait l'objet d'un aménagement et de constructions ou d'un permis d'aménager autorisé, indépendamment de l'îlot A.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions

Prévoir un recul minimal des constructions principales (au moins 4 à 5 m) par rapport à la limite nord du site. Il est aussi recommandé d'éviter l'implantation de constructions principales en limite ouest du site, afin d'éviter d'apporter des contraintes de voisinage par rapport aux riverains.

L'espace de transition défini à moins de 5 m des limites nord et ouest du site, pourra recevoir des annexes, devant être limitées à moins de 3,2 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager (à dominante végétale), pouvant recevoir des espaces verts, jardins, potagers et tout ouvrage de gestion hydraulique.

Gestion des déchets

Ramassage des ordures ménagères :

- ☐
**Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation (voie "échelle").**
- ☐
**Cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules de réputation (rayon minimal de 18x18 m exigé).**



## **OAP 5** - Principes d'aménagement du secteur , impasse Sainte-Anne (requalification partielle de site)



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                              | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement                                                                                                                                          |                                                                                                           | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grand espace localisé au sein d'un quartier d'habitat, au Sud du centre-bourg, proche du pôle d'équipements collectifs et de la "coulée verte".                                                                                                                 | Opération d'aménagement d'ensemble                                                                                                                                                                      | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble) | Desserte routière et réseaux depuis l'impasse Sainte-Anne et depuis la rue Roche Blanche, devant assurer la liaison d'une voie communale à l'autre.<br>Possibilités de créer des accès directs sur l'impasse Sainte-Anne pour desservir des constructions, à condition qu'ils soient jumelés (desserte d'au moins deux constructions principales) afin d'être limités en nombre pour préserver la continuité de cheminement "doux" le long de cette voie. |
| Capacité à densifier le tissu urbain en cohérence avec l'environnement existant (cf. 1.3.1).<br>Connexions à assurer avec les cheminements "doux" existants menant aux sites d'intérêt collectif.<br>Faciliter la liaison inter-quartier, d'une voie à l'autre. | OUI<br>Permis d'aménager subordonnée à la démolition du hangar existant au Sud, pour faciliter la liaison du site avec la rue Roche Blanche (au titre de l'article R 151-34, 3° du code de l'urbanisme) | NON                                                                                                       | Desserte par cheminement piétonnier / cyclable depuis l'impasse Sainte-Anne et depuis la rue Roche Blanche, devant assurer la liaison "douce" d'une voie communale à l'autre.<br>Connection à prévoir aux cheminements "doux" existants impasse Sainte-Anne (et au chemin existant au Nord-Est du site) et à la rue Roche Blanche.                                                                                                                        |



Prévoir en outre la possibilité de prolonger la voie de desserte du secteur à aménager, vers le fond de parcelle riveraine afin de permettre la desserte ultérieure des ces terrains situés "en second rideau" (amorce de voie ou bande inconstruc-tible pouvant être traité en espace vert collectif à prévoir à cet effet).

**Gestion des déchets**

Ramassage des ordures ménagères :

- Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de répurgation.

En cas de voie traitée en impasse pour desservir un îlot de quelques construc-tions :

- cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retourne-ment adaptée aux véhicules lourds (rayon minimal de l'aire, de 18 m x 18 mètres) ;



## **OAP 6** - Principes d'aménagement du secteur , rue du Vigneau (La Jutière SUD)



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement |                                                                                                           | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace localisé au cœur du tissu urbain, au Nord du centre-bourg (à environ 370 m) et à proximité de la gare (à environ 400 m).<br>(Site également proche de l'école du centre-bourg (Notre-Dame-de Lourdes), donc intéressant pour l'accueil de ménages avec de jeunes enfants). | Opération d'aménagement d'ensemble                             | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble) | Desserte routière <b>et par les réseaux</b> devant être réalisée en s'appuyant sur la rue du Vigneau et sur la rue des Menuisiers (poursuite de la rue des Menuisiers, pouvant être aménagée en 'voie partagée').                                                                                                                           |
| Capacité à densifier le tissu urbain pour la réalisation de logements, en cohérence avec l'environnement existant (cf. 1.3.1).<br>Connexions à assurer avec le cheminement "doux" existant, rue du Vigneau, menant à la gare et au centre-bourg.                                  | OUI                                                            | NON                                                                                                       | Desserte par cheminement piétonnier / cyclable depuis la rue des Menuisiers, que ce soit par création de "voie partagée" desservant le site d'étude ou par cheminement "doux" en trottoir ou en site propre.<br>Desserte également à assurer pour les piétons et les cycles, depuis le cheminement "doux" existant, rue du Vigneau (←...→). |



| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ramassage des ordures ménagères :<br><ul style="list-style-type: none"><li>□ Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</li></ul><br>En cas de voie traitée en impasse pour desservir un îlot de quelques constructions :<br><ul style="list-style-type: none"><li>□ cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire de 18 m x 18 mètres minimale).</li></ul> |



## **OAP 7** - Principes d'aménagement du secteur , rue de Bazouin / route du Pellerin (La Jutière)



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                  | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace localisé au cœur du tissu urbain, localisé à moins de 500 m au Nord-Est du centre-bourg, sur le même secteur que le site précédent (OAP6).                                                                                   | Opération d'aménagement d'ensemble                                                                                                                                      | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble)                                                                                                                                                                                                                        | Desserte routière et par les réseaux devant être réalisée depuis la rue de Bazouin (route du Pellerin), à condition que les accès depuis cette voie pour desservir le site d'étude soient limités :<br>- 1 seul accès depuis cette rue est souhaité de manière à limiter le cisaillement du cheminement "doux" existant, rue du Bazouin, toutefois 2 accès au maximum peuvent être admis.<br>- Interdiction de création d'accès directs à la rue du Bazouin. |
| Capacité à densifier le tissu urbain pour la réalisation de logements, en cohérence avec l'environnement existant (cf. 1.3.1).<br>Connexions à assurer avec le cheminement "doux" existants rue de Bazouin, menant au centre-bourg. | OUI                                                                                                                                                                     | OUI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Desserte par cheminement piétonnier / cyclable depuis la rue de Bazouin, que ce soit par création de "voie partagée" desservant le site d'étude ou par cheminement "doux" en trottoir ou en site propre.                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                     | Qualité de l'insertion urbaine et paysagère du projet                                                                                                                   | Prise en compte du voisinage                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                     | Conserver voire compléter le linéaire de plantations formant une haie végétale, le long de la rue de Bazouin et en limite nord du site, le long du chemin de la Jutière | Maintenir un minimum de recul inconstructible (au moins 3 m) entre les constructions nouvelles et celle implantée proche de la limite sud du site (cf. linéaire jaune sur le plan ci-contre). Ce recul doit faire l'objet d'un minimum de traitement paysager et/ou peut être aménagé en espace de vie extérieur à l'habitation. | <b>Ramassage des ordures ménagères :</b><br><input type="checkbox"/> Prévoir le ramassage en porte à porte, à condition que la voie de desserte soit adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle") et en cas de voirie traitée en impasse dispose d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (rayon minimal de l'aire, de 18 m x 18 mètres) .                                                                           |



## **OAP 8** - Principes d'aménagement du secteur à l'intersection de la rue de Bel Air / route des Nouies



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                       | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace localisé au cœur du tissu urbain, en partie nord du bourg (au Nord de la voie-ferrée, profitant de proximité de la gare (à environ 250 m) et restant assez proche du centre-bourg (place de Retz à environ 500 m).<br>Desserte possible du site depuis la rue des Nouies, à proximité de son intersection avec la rue de Bel Air. | Opération d'aménagement d'ensemble                             | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble)                                                                                                                                                                        | Desserte routière <b>et par les réseaux</b> devant être réalisée depuis la rue des Nouies, à proximité de la rue de Bel Air.<br>L'accès routier et piétonnier réalisé depuis cette rue pour desservir ces fonds de parcelles, devra être reculé au maximum de l'intersection avec la rue de Bel Air.                                                                                                 |
| Enjeu : désenclaver et permettre la valorisation de fonds de terrains bâtis, pour légèrement densifier le tissu urbain en favorisant l'accueil de logements, en cohérence avec l'environnement existant.                                                                                                                                 | OUI                                                            | OUI<br>Possibilité d'urbanisation progressive du site, depuis la rue des Nouies, à condition de permettre l'extension du chemin de desserte de la parcelle 114 à la parcelle riveraine 117, puis de celle-ci à l'unité foncière regroupant les parcelles 128 et 129 plus au Sud. | La voie réalisée depuis la rue des Nouies (chemin d'accès formant une "voie partagée") devra tout à tour permettre la desserte du fond de parcelle 114, puis de la parcelle 117 puis de l'unité foncière regroupant les parcelles 128 et 129 plus au Sud. Toute urbanisation sur les fonds de parcelles 114 et 117 doit donc prévoir la possibilité d'extension de la voie vers le terrain riverain. |
| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ramassage des ordures ménagères : <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir à l'entrée de secteur, sur la parcelle 114, en limite de la voie publique existante (rue des Nouies), un espace de collecte des ordures ménagères, devant être clos et couvert.</li> </ul>                                                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

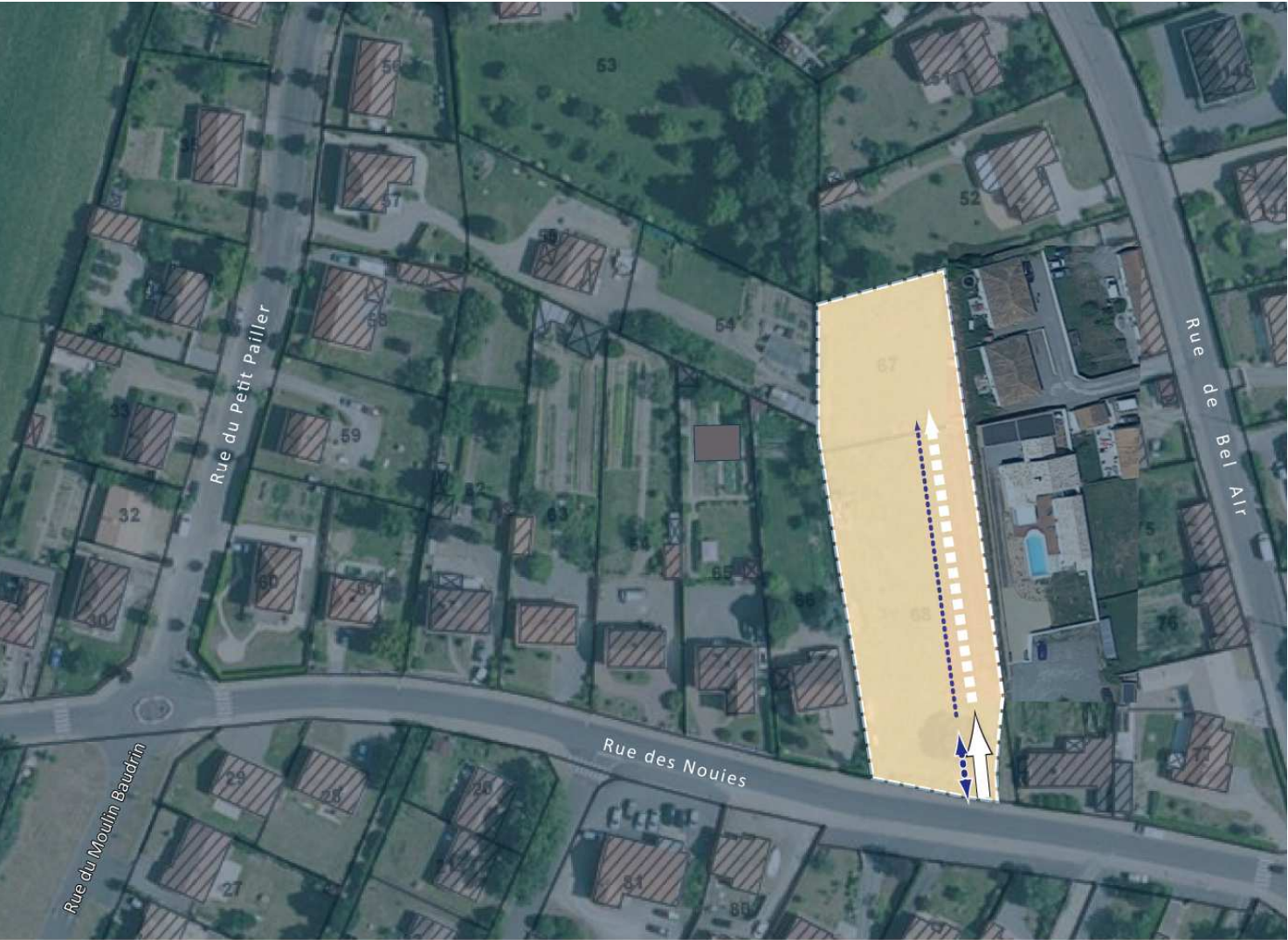




## **OAP 9** - Principes d'aménagement du secteur de la rue des Nouies (avant la rue du Petit Pailler)



| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                 | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement |                                                                                                                                                                                                                                    | Modalités de de réalisation des logements (cf. 1.3.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace localisé au cœur du tissu urbain, en partie nord du bourg (au Nord de la voie-ferrée), assez proche de la gare (à environ 350 m).<br>Desserte possible du site depuis la rue des Nouies.                                    | Opération d'aménagement d'ensemble                             | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble)                                                                                                                          | Urbanisation du secteur destinée à la réalisation de logements, devant respecter une densité minimale de 21 logements / ha (cf. 1.3.1).<br><br>En cas d'urbanisation progressive du secteur, au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le nombre de logements à réaliser par permis sera estimé au prorata de la surface sollicitée par le projet, en respectant la densité requise (20 log./ha). |
| Enjeu : compléter le tissu urbain et favoriser, le désenclavement et la valorisation des terrains reculés de la voie publique (rue des Nouies), pour permettre l'accueil de logements, en cohérence avec l'environnement existant. | OUI                                                            | OUI <ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité d'urbanisation progressive du site, depuis la rue des Nouies, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou bien au fur et à mesure de la réalisation de la voie.</li> </ul> | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                    | Desserte routière et par les réseaux du secteur devant être réalisée depuis la rue des Nouies :<br>- desserte devant permettre l'extension de la voie de desserte et des réseaux vers le terrain situé plus au Nord, en retrait de la rue des Nouies.                                                                                                                                                  |

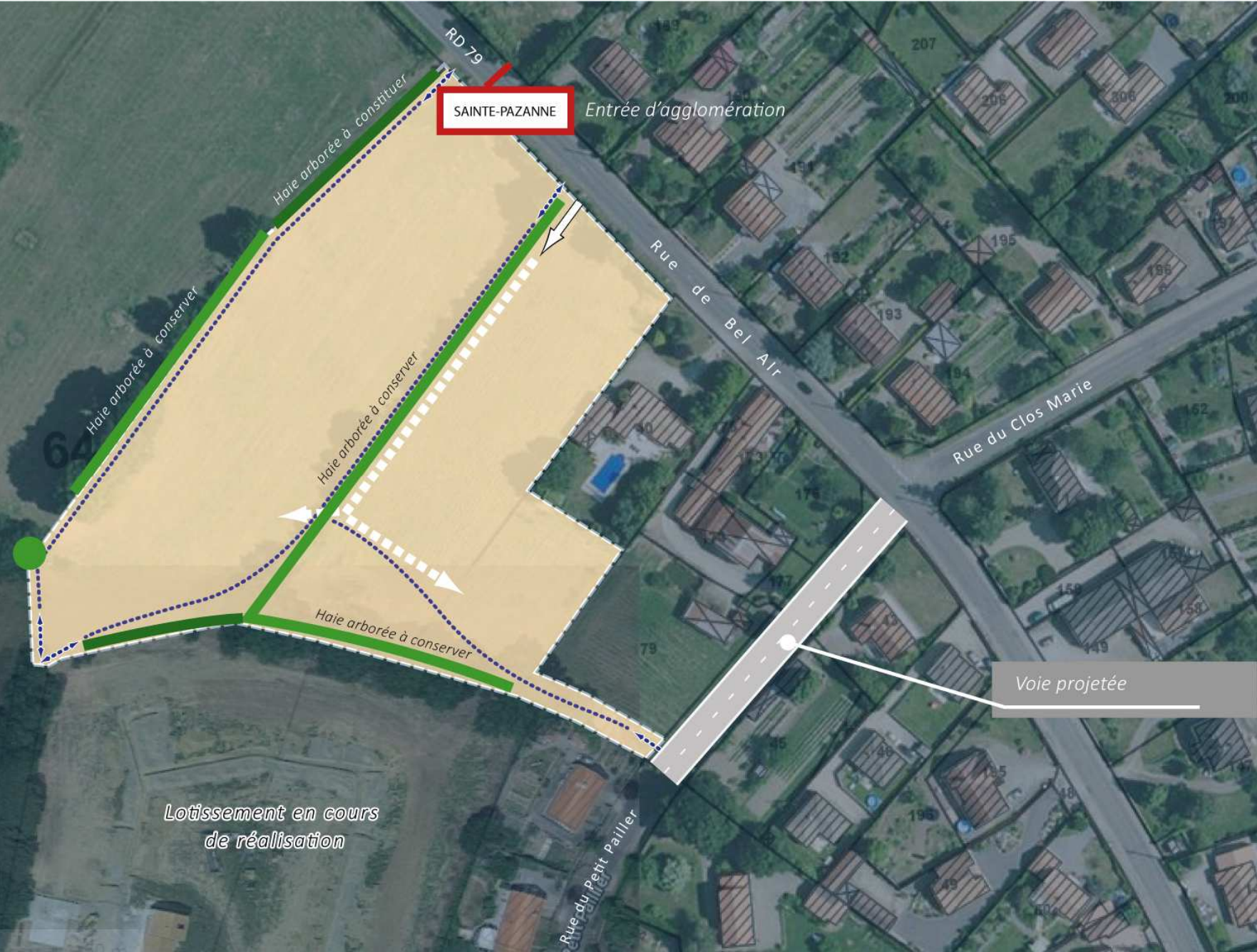


| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ramassage des ordures ménagères :<br>Prévoir à l'entrée de secteur, en limite de la voie publique existante (rue des Nouies), un espace de collecte des ordures ménagères , devant être clos et couvert. |



**OAP 10** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Bel Air  
(au Nord du bourg, à l'arrière du secteur du Petit Pailler)

| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                         | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement |                                                                                                           | Destination du secteur (cf. 1.3.1)                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace localisé au Nord du bourg, à l'arrière du quartier du Petit Pailler (en sortie d'agglomération).<br><br>Espace intégrant une haie naturelle en cœur de site, à conserver                                            | Opération d'aménagement d'ensemble                             | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble) | Urbanisation à des fins de création d'habitation (logements)                                                                                  |
| <u>Enjeux</u> : compléter le tissu urbain et apporter un traitement paysager et urbain, matérialisant et véhiculant une image qualitative de la future entrée d'agglomération, en cohérence avec l'environnement existant. | OUI                                                            | NON                                                                                                       | Modalités de de réalisation des logements (cf. 1.3.1)                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                                                                           | <u>Densité minimale</u> requise de 21 logements / ha, soit au moins 31 logements                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                                                                           | <u>Minimum de logements locatifs sociaux à prévoir</u> : 30 % des logements à réaliser soit un minimum de 9 logements locatifs sociaux requis |



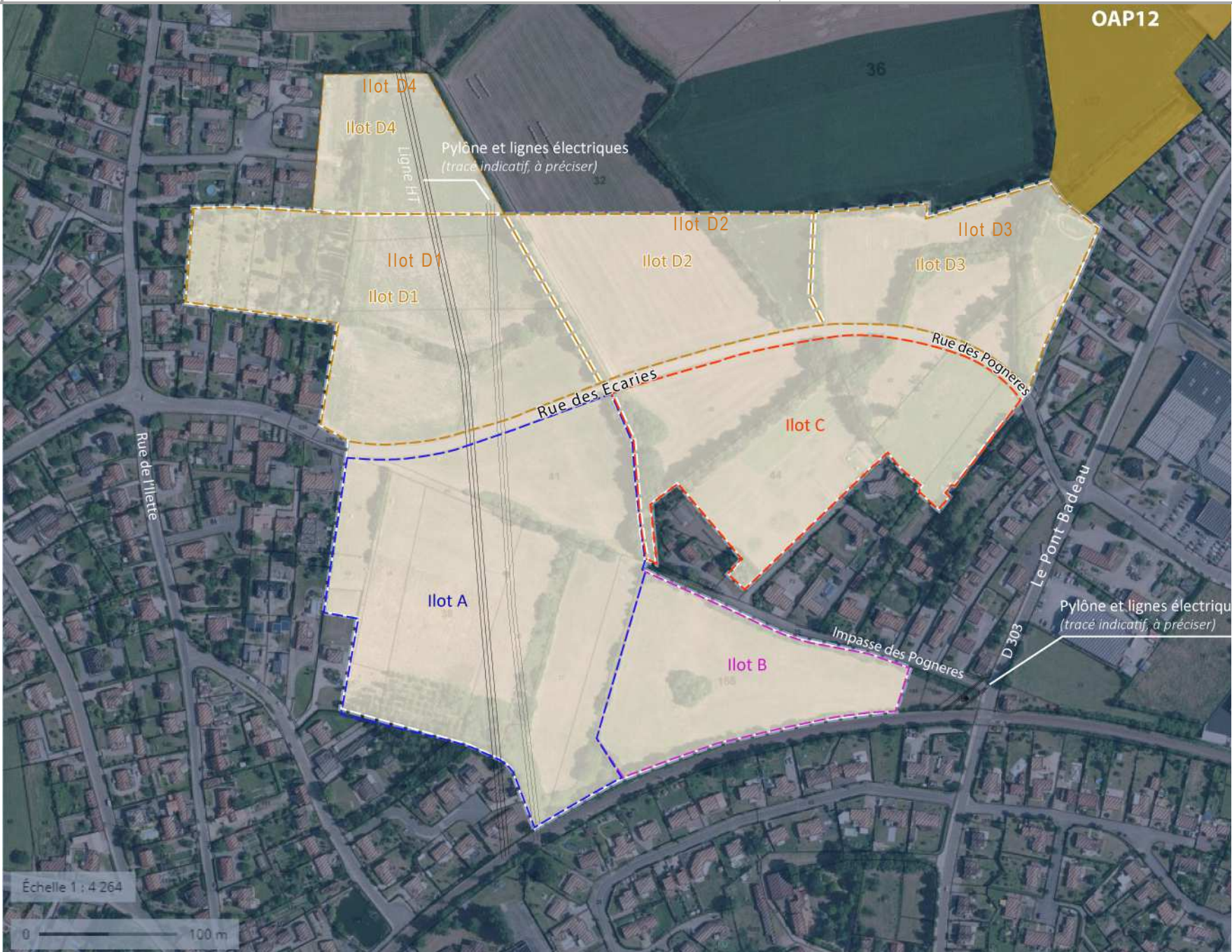
| Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desserte routière du secteur et par cheminement "doux" ainsi que par les réseaux devant être réalisée depuis la rue de Bel Air. Le tracé sur le document graphique est indicatif et pourra être reprécisé par l'aménageur.<br><br>Desserte par cheminements "doux" (cycles, piétons), depuis : <ul style="list-style-type: none"><li>la rue de Bel Air : cheminements à relier au cheminement existant au Sud-Ouest du site : assurer la réalisation d'au moins un cheminement "doux" d'une largeur de 3 mètres (minimale) le long de la haie arborée devant être conservée / complétée en limite nord-ouest du secteur d'étude (cf. illustration graphique).</li><li>la voie projetée au Sud-Est (voie de liaison de la rue du Petit Pailler à la rue de Bel Air),</li><li>le chemin "doux" existant en limite sud-ouest du secteur (à relier aux autres cheminements créés sur le secteur)</li></ul> |
| Qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maintenir des haies végétales au sein du secteur, intégrant les arbres les plus remarquables existants, à l'exception de trouées (devant être limitées) pouvant être réalisées pour faciliter la création d'accès aux terrains à bâtir ou le passage de la voie de desserte<br><br>Prévoir la conservation de la haie arborée et la plantation d'un linéaire complémentaire de haie arborée (plantations arbustives également possibles) en limite Ouest à Nord-Ouest du secteur, commune avec la zone agricole (cf. illustration graphique).<br><br>Assurer néanmoins la perception d'un front bâti relativement proche de la rue de Bel Air (reculs limités des façades bâties des constructions implantées le long de cette voie) pour marquer (et matérialiser) cette entrée d'agglomération.                                                                                                      |
| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ramassage des ordures ménagères : <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir le ramassage en porte à porte; la voirie ("voie échelle") et l'aire de retournement en cas d'impasse, devant être dimensionnées pour la circulation et les manœuvres des véhicules de répurgation.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Superficie du périmètre d'étude : 1,47 ha



## **OAP 11** - Principes d'aménagement du secteur localisé entre la rue des Ecaries et l'Impasse des Pognères

| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modalités d'aménagement et de requalification du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Secteur au Nord du bourg et de la voie ferrée, globalement localisé : <ul style="list-style-type: none"><li>entre la route du Pellerin (RD 303 ou rue des Pognères à l'Est) et la rue de l'Ilette à l'Ouest, avant celle du Pont Béranger à l'Ouest (RD79),</li><li>à moins de 400 m à vol d'eau, de la gare (partie sud du secteur).</li></ul> Espace encadré à l'Est et à l'Ouest par de quartiers d'habitat.                                                                  | Opération d'aménagement d'ensemble                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aménagement dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisées par îlot ou au fur et à mesure des équipements du secteur, dans le respect des présentes orientations d'aménagement et de programmation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Secteur poursuivant le rééquilibrage du développement de l'habitat par rapport au centre-bourg : complément d'urbanisation de la partie nord de l'agglomération.<br>Secteur offrant l'opportunité d'intégrer un ou des espaces communs, lieux de vie collectifs pour les habitants des quartiers périphériques (cf. OAP aménagement en fin d'OAP11)<br>Desserte du secteur par la rue des Ecaries / rue des Pognères, devant favoriser les liaisons inter-quartiers (Est-Ouest). | OUI<br>Possibilité d'aménagement du secteur dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (ZAC...), devant être réalisée en plusieurs tranches en respectant le découpage des îlots et leur échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (cf. chapitre 1.2) et le tableau prévisionnel de logements (cf. 1.3.1). | Possibilité d'anticiper l'urbanisation de l'îlot A ou B sous réserve : <ul style="list-style-type: none"><li>qu'il s'inscrive dans le cadre du schéma d'aménagement global du secteur défini par l'opération d'aménagement d'ensemble,</li><li>qu'il respecte les présentes OAP.</li></ul> Possibilité d'urbaniser progressivement la partie de l'îlot D1 classée en secteur Ub au règlement graphique, à travers la création d'accès sur la rue des Ecaries ou bien de l'urbaniser ultérieurement conjointement avec l'aménagement d'ensemble de l'îlot D1, dans tous les cas en respectant les présentes O.A.P. et notamment celles relatives à la densité minimale de logements requise. |



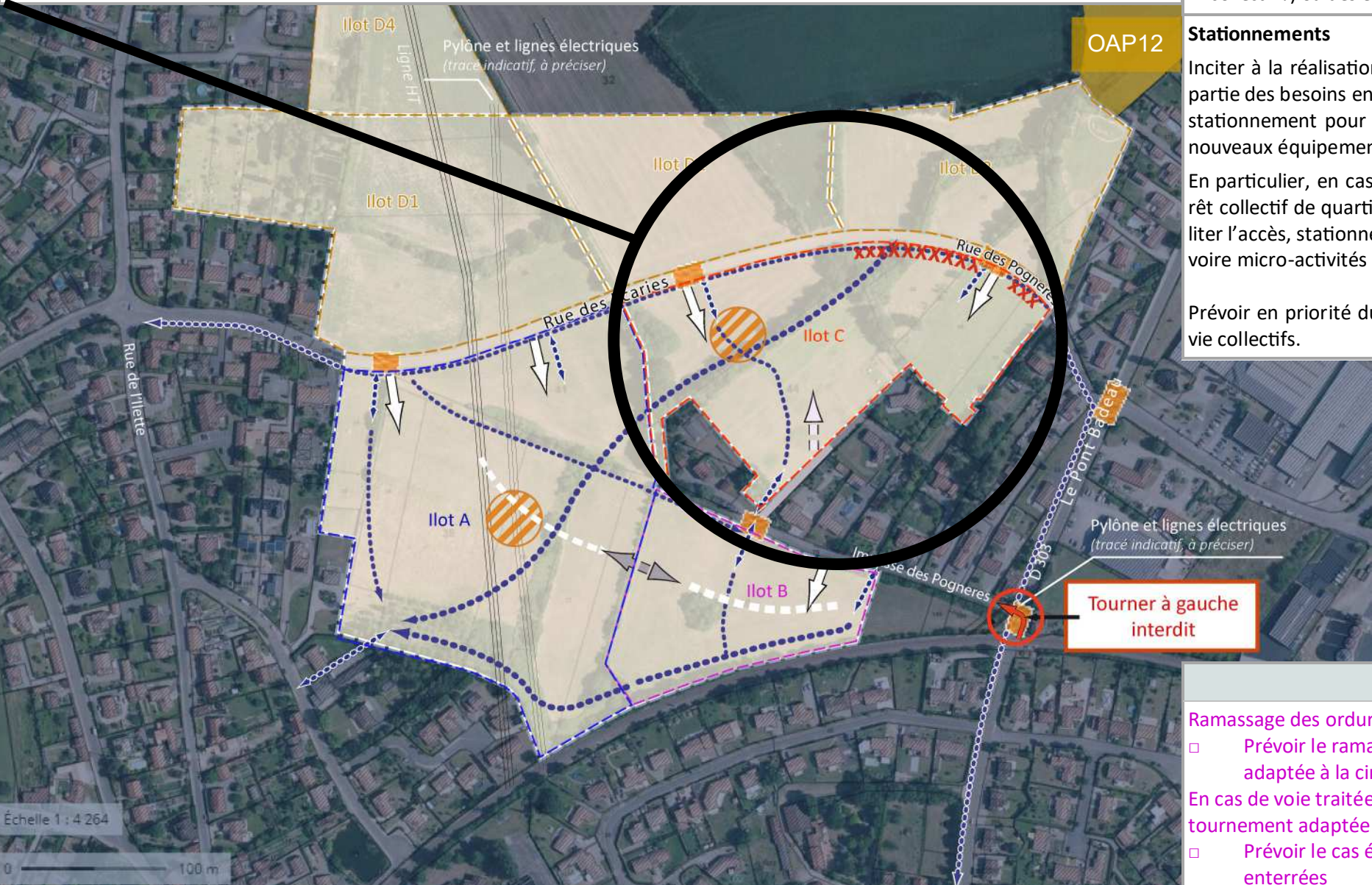
| Phasage d'aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aménagement possible et successif des îlots A , B puis de l'îlot C, sur une période minimale de 4 ans (hiérarchisation d'urbanisation entre îlots A, B et C pouvant être reprécisée par l'aménageur) : l'aménagement devra préciser l'échelonnement dans le temps de la production de logements pour ces îlots.<br>Urbanisation possible à court terme de la partie de l'îlot D1 classée en secteur Ub, ou bien ultérieurement dans le cadre de l'aménagement de l'intégralité de l'îlot D1.<br>Aménagement de l'îlot D à plus long terme (cf. chapitre 1.2 : échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Destination du secteur : Dominante d'habitat, objectifs de mixité fonctionnelle (cf. 1.3.1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Destination principale du secteur</u><br>- sur tous les îlots : <b>Habitat (logement, hébergement)</b><br><u>Autre destination complémentaire possible</u><br>- sur les îlots A, C et D : <b>Activités de service</b> où s'effectue l'accueil d'une clientèle, <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics *</b><br><b>* voir illustration graphique indicative en fin d'OAP11 (cf. aménagement)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Modalités de de réalisation des logements, objectifs de mixité sociale (cf. 1.3.1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Densité minimale</u> requise : 21 logements / ha.<br><u>Modalité d'application</u> : 21 logements / ha sur l'ensemble du secteur et par îlot.<br>En cas d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur plusieurs îlots, l'aménageur pourra prévoir des densités différentes d'un îlot à l'autre, sous réserve que le programme d'aménagement d'ensemble respecte bien une densité minimale de 21 logements/ha à l'échelle de l'opération.<br><i>La densité correspond au rapport entre le nombre de logements projetés et l'espace urbanisé lié. *</i><br><i>* 'L'espace urbanisé lié' comprend les surfaces des parcelles recevant des logements et la voie de desserte et les espaces communs liés à l'aménagement du secteur recevant ces logements, à l'exception de zones humides et d'espaces naturels urbains, aménagés ou non, d'importance communale, intégrés à la trame verte et bleue du PLU.</i><br><u>Minimum de logements sociaux à prévoir :</u><br><b>30 % des logements en locatif social sur l'opération d'aménagement projeté.</b> |

| Modalités de desserte et de déplacements de l'îlot A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Modalités de desserte et de déplacements "doux" - Îlot A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Desserte routière de l'îlot A (devant permettre des extensions de voirie vers les îlots B et C)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Voie de desserte de l'ensemble de l'îlot A à prévoir à partir de la rue des Ecaries (cf. illustration graphique indicative : positionnement des accès et tracés des voies restant à la discrétion de l'aménageur).</li><li>2 à 3 accès au maximum pour desservir le secteur peuvent être admis depuis la rue des Ecaries</li><li>Interdire la création d'accès directs aux constructions depuis la rue des Ecaries.</li></ul> <p><i>Objectif : limiter le cisaillement de la continuité de cheminement "doux" devant être aménagé le long de la rue des Ecaries.</i></p> <p>Possibilité de création de liaison routière (facultative) pouvant être étudiée et envisagée, entre le secteur d'étude et l'allée des Quatre Vents au Sud-Ouest du secteur (?).</p> <p><b>Possibilités d'extensions de la voirie vers les îlots B et C à prévoir dans l'aménagement de l'îlot A</b><br/>(cf. illustration graphique indicative des possibilités d'extension des voies : positionnement et nombre à préciser par l'aménageur)</p> <p><b>Recommandation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Adapter les tracés de la voirie et l'organisation urbaine à la topographie et à la trame végétale à conserver du secteur.</li><li>Privilégier des tracés de voirie qui favorisent des expositions sud-ouest à sud-est des façades principales des constructions</li></ul> | <p><b>Desserte piétonnière / cyclable de l'îlot A, prenant en compte celle des îlots B et C</b></p> <p>Desserte par cheminement "doux" à prévoir depuis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>la rue des Ecaries (en au moins deux points d'accès depuis cette voie),</li><li>un accès à créer pour rejoindre l'allée des Quatre Vents au Sud-Ouest du secteur (liaison vers la gare et le centre-bourg)</li><li>Le cas échéant, depuis l'impasse des Pognères (opportunité à apprécier par l'aménageur).</li></ul> <p>Desserte piétonnière et cyclable à assurer de chacun des îlots et d'un îlot à l'autre.</p> <p>Prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>l'aménagement d'une "artère douce" : continuité de cheminements allant de celui de l'îlot A, connecté à l'allée des Quatre Vents à l'Ouest, jusqu'à la rue des Pognères au Nord-Est (îlot C), dans l'attente d'un aménagement de l'îlot D et d'une poursuite de la liaison "douce" vers la Bazonnaire (cf. OAP12),</li><li>l'aménagement du cheminement "doux" dans l'emprise inconstructible, le long de la voie ferrée, depuis l'îlot A jusqu'à la RD303 (Le Pont Badeau) via l'îlot B, comme illustré sur le document graphique.</li><li>l'aménagement d'un cheminement piétonnier et cyclable, traité "en site propre" le long de la rue des Ecaries et de la rue des Pognères à hauteur de l'îlot C et la possibilité de raccorder ce cheminement "doux" à aménager :<ul style="list-style-type: none"><li>d'une part, à l'Est, à la RD 303 (route du Pellerin / Le Pont Badeau), via la rue des Pognères,</li><li>d'autre part, à l'Ouest, à la rue de l'Ilette et à l'allée des Quatre Vents,</li></ul>en connectant les cheminements aménagés au sein du secteur d'étude, aux cheminements "doux" existants ou projetés en limite du secteur comme cela est indiqué sur le document graphique.</li></ul> <p>Assurer la desserte par cheminement "doux" des espaces d'intérêt collectif ou espaces communs et des cœurs de quartier devant être aménagés au sein des îlots.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Stationnements</b></p> <p>Inciter à la réalisation d'aires de stationnement collectif ou à usage mutualisé, pour satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement liés aux constructions envisagées sur le secteur d'étude : places de stationnement pour les habitants et pour les visiteurs et le cas échéant liées au fonctionnement de nouveaux équipements et espaces d'intérêt collectif.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Gestion des déchets</b></p> <p>Ramassage des ordures ménagères :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</li></ul> <p>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec rayon minimal de 18 m x 18 mètres).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

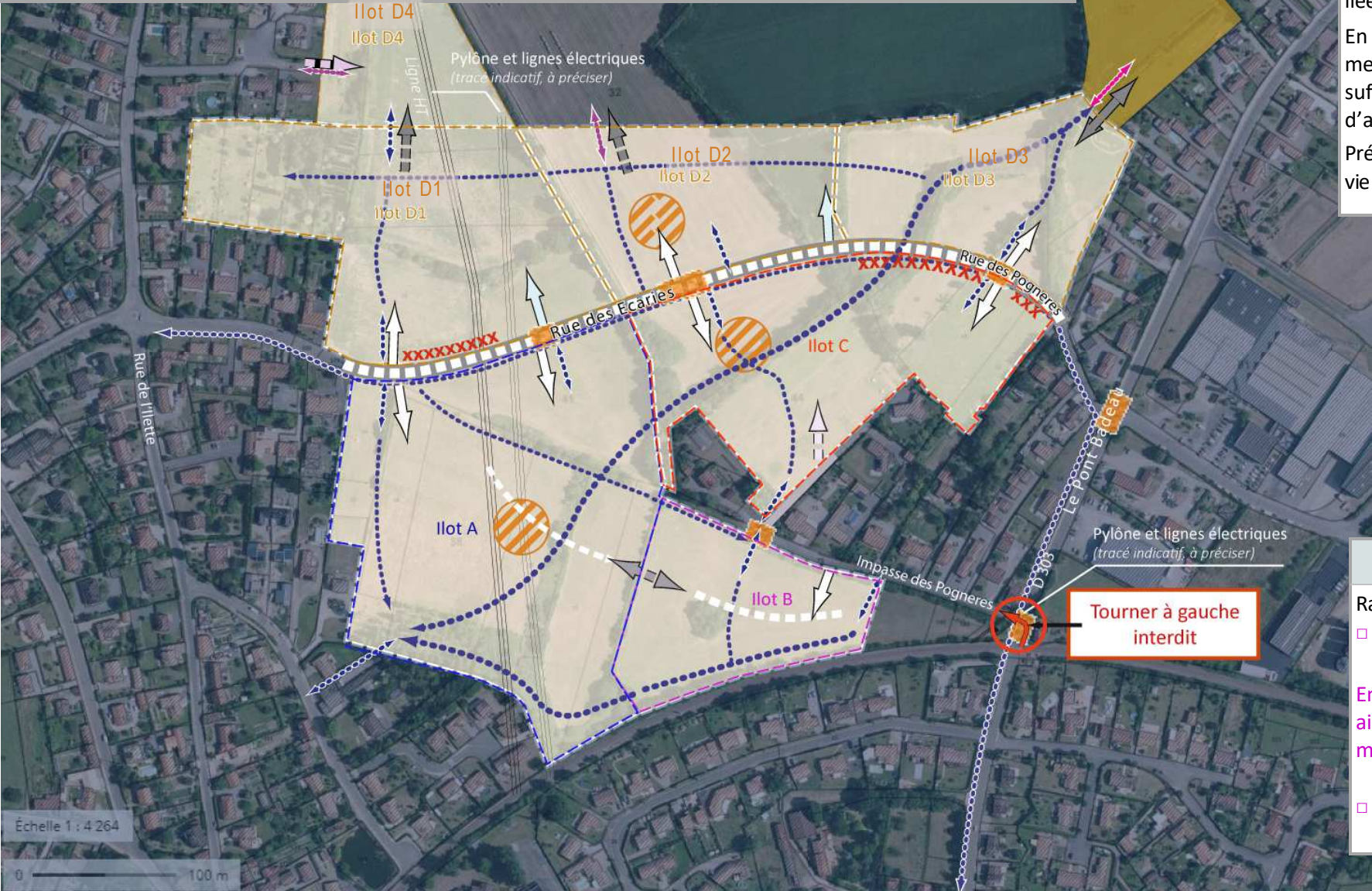
| Modalités de desserte et de déplacements de l'îlot B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modalités de desserte et de déplacements - Îlot B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Desserte routière de l'îlot B (en plus de l'îlot A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voie de desserte de l'ensemble de l'îlot B à prévoir à partir de : <ul style="list-style-type: none"> <li>l'impasse des Pognères,</li> <li>l'extension de la voie de desserte de l'îlot A, si l'îlot A est bien aménagé dans un premier temps.</li> </ul> </li> <li>Prévoir le bouclage viaire entre l'impasse des Pognères et la voie liée à l'îlot A : si tout ou partie de l'îlot B est aménagé avant l'îlot A, sa desserte interne être conçue* de manière à garantir son extension et bouclage avec celle devant desservir l'îlot A (cf. schéma indicatif) : * amorce de voie, placette de retournement en attente d'extension...</li> <li>Possibilité (<i>facultatif</i>) de créer des accès directs aux constructions depuis l'impasse des Pognères (en plus de l'accès pour la desserte générale) à condition qu'ils soient jumelés (pour rester limités en nombre) et qu'ils n'entraînent pas la possibilité de créer la voie de desserte interne de l'îlot comme indiqué précédemment.</li> </ul> <p>En l'absence de retraitement sur la RD 303 (Le Pont Badeau), <b>l'accès à l'impasse des Pognères depuis la rue de Bazouin (en venant du centre-bourg de Sainte-Pazanne) est interdit</b> comme cela est indiqué sur le document graphique (pour des raisons de sécurité liée à la proximité de la voie-ferrée).</p> <p>Un bouclage viaire de l'impasse des Pognères avec une voie structurante desservant l'îlot A est exigé, afin d'assurer la possibilité aux habitants de regagner l'îlot B, via la rue des Pognères et la rue des Ecaries.</p> <p>Avec l'urbanisation de l'îlot C, la desserte de l'îlot B pourra également être assurée via l'aménagement de la voie descendant depuis l'îlot C vers l'îlot B.</p> | <p><b>Desserte piétonnière / cyclable de l'îlot B</b></p> <p>Desserte piétonnière et cyclable de l'îlot B à assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>depuis la RD303 (route du Pellerin), comme ce est spécifié ci-après</li> <li>depuis le cheminement "doux" desservant l'îlot A (bouclage avec l'îlot A requis), ou en extension vers l'îlot A si celui-ci n'était pas desservi en premier,</li> <li>le cas échéant depuis l'impasse des Pognères (recommandé pour faciliter la liaison avec l'îlot C).</li> </ul> <p>Aménager les cheminements "doux" de manière à assurer et faciliter leurs continuités avec ceux desservant les îlots A et C.</p> <p>Prévoir notamment l'aménagement du cheminement "doux" dans l'emprise inconstructible, le long de la voie ferrée, depuis la RD303 (Le Pont Badeau) jusqu'à l'îlot C (pour une liaison jusqu'à l'allée des Quatre Vents).</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Stationnements</b></p> <p>Inciter à la réalisation d'aires de stationnement collectif (ou mutualisé), pour satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement liés aux constructions envisagées sur l'îlot A : places de stationnement pour les habitants et pour les visiteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Gestion des déchets</b></p> <p><b>Ramassage des ordures ménagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</li> </ul> <p>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec rayon minimal de 18 m x 18 mètres).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| Modalités de desserte et de déplacements de l'îlot C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modalités de desserte et de déplacements - Îlot C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Desserte routière de l'îlot C (prenant en compte les îlots A et B)</b></p> <div><div><input type="checkbox"/> Voie de desserte de l'ensemble de l'îlot C à prévoir à partir de (cf. illustration graphique indicative) :</div><div><div><div>la rue des Ecaries ou de la rue des Pognères,</div><div>l'extension de l'impasse des Pognères au Sud,*</div><div>le cas échéant, l'extension de la voie de desserte de l'îlot A : le bouclage viaire avec l'îlot A est facultatif mais recommandé.</div></div></div><div><div><input type="checkbox"/> Interdire la création d'accès directs aux constructions depuis la rue des Ecaries et la rue des Pognères.</div></div></div> <p>Objectif : limiter le cisaillement de la continuité de cheminement "doux" devant être aménagé le long de ces rues.</p> <p><b>Assurer les liaisons routières entre les îlots A, B et C : bouclage viaire requis. L'illustration graphique est indicative.</b></p> <p>* Desserte par jonction à l'impasse des Pognères</p> <p>Le raccordement de la voie de desserte de l'îlot C à l'impasse des Pognères devra être en cohérence avec le (faible) gabarit de cette voie existante tout en étant conçue pour favoriser la desserte des habitations de l'impasse des Pognères.</p> <p><b>Rappel</b> : en l'absence de retraitement sur la RD 303 (Le Pont Badeau), <b>l'accès à l'impasse des Pognères depuis la rue de Bazouin (en venant du centre-bourg de Sainte-Pazanne) est interdit</b> comme cela est indiqué sur le document graphique (pour des raisons de sécurité liée à la proximité de la voie-fermée).</p> | <p><b>Desserte piétonnière / cyclable de l'îlot C (en prenant en compte celles des îlots A et B)</b></p> <p>Desserte par cheminement "doux" à prévoir depuis :</p> <div><div><div>la rue des Ecaries (en au moins deux points d'accès depuis cette voie),</div><div>l'îlot A , de manière à pouvoir rejoindre l'allée des Quatre Vents au Sud-Ouest du secteur (liaison vers la gare et le centre-bourg)</div><div>depuis l'impasse des Pognères (liaison courte avec l'îlot B).</div></div></div> <p>Assurer :</p> <div><div><div><input type="checkbox"/> la poursuite de l'aménagement de « l'artère douce » (dans la continuité de l'îlot A) : continuité de cheminements allant de l'îlot A, connecté à l'allée des Quatre Vents à l'Ouest, jusqu'à l'îlot C et la rue des Pognères au Nord-Est, dans l'attente d'un aménagement de l'îlot D et d'une poursuite de la liaison "douce" vers la Bazonnaire (cf. OAP12),</div><div><input type="checkbox"/> le maintien d'un cheminement piétonnier et cyclable, traité "en site propre" le long de la rue des Ecaries et de la rue des Pognères (cf. commentaire de l' îlot A).</div><div><input type="checkbox"/> la desserte par cheminement "doux" des espaces d'intérêt collectif (éventuels équipements d'intérêt collectif ?) ou des espaces communs et des cœurs de quartier devant être aménagés au sein des îlots.</div></div></div> <tr><td colspan="2"><p><b>Stationnements</b></p><p>Inciter à la réalisation d'aires de stationnement collectif ou à usage mutualisé, pour satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement liés aux constructions envisagées sur le secteur d'étude : places de stationnement pour les habitants et pour les visiteurs et le cas échéant liées au fonctionnement de nouveaux équipements et espaces d'intérêt collectif.</p><p>En particulier, en cas d'aménagement d'espace collectif et/ou d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de quartier ou de rayonnement plus large, prévoir un stationnement suffisant pour en faciliter l'accès, stationnement devant si possible être mutualisé avec d'autres usages (habitat notamment, voire micro-activités développées sur le site ?).</p><p>Prévoir en priorité du stationnement pour les deux-roues pour assurer l'accessibilité à ces espaces de vie collectifs.</p></td></tr> <tr><td colspan="2"><p><b>Gestion des déchets</b></p><p><b>Ramassage des ordures ménagères :</b></p><div><div><div><input type="checkbox"/> Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</div></div><div><div>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec rayon minimal de 18 m x 18 mètres).</div></div><div><div><input type="checkbox"/> Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées</div></div></div></td></tr> | <p><b>Stationnements</b></p> <p>Inciter à la réalisation d'aires de stationnement collectif ou à usage mutualisé, pour satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement liés aux constructions envisagées sur le secteur d'étude : places de stationnement pour les habitants et pour les visiteurs et le cas échéant liées au fonctionnement de nouveaux équipements et espaces d'intérêt collectif.</p> <p>En particulier, en cas d'aménagement d'espace collectif et/ou d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de quartier ou de rayonnement plus large, prévoir un stationnement suffisant pour en faciliter l'accès, stationnement devant si possible être mutualisé avec d'autres usages (habitat notamment, voire micro-activités développées sur le site ?).</p> <p>Prévoir en priorité du stationnement pour les deux-roues pour assurer l'accessibilité à ces espaces de vie collectifs.</p> |  | <p><b>Gestion des déchets</b></p> <p><b>Ramassage des ordures ménagères :</b></p> <div><div><div><input type="checkbox"/> Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</div></div><div><div>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec rayon minimal de 18 m x 18 mètres).</div></div><div><div><input type="checkbox"/> Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées</div></div></div> |  |
| <p><b>Stationnements</b></p> <p>Inciter à la réalisation d'aires de stationnement collectif ou à usage mutualisé, pour satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement liés aux constructions envisagées sur le secteur d'étude : places de stationnement pour les habitants et pour les visiteurs et le cas échéant liées au fonctionnement de nouveaux équipements et espaces d'intérêt collectif.</p> <p>En particulier, en cas d'aménagement d'espace collectif et/ou d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de quartier ou de rayonnement plus large, prévoir un stationnement suffisant pour en faciliter l'accès, stationnement devant si possible être mutualisé avec d'autres usages (habitat notamment, voire micro-activités développées sur le site ?).</p> <p>Prévoir en priorité du stationnement pour les deux-roues pour assurer l'accessibilité à ces espaces de vie collectifs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <p><b>Gestion des déchets</b></p> <p><b>Ramassage des ordures ménagères :</b></p> <div><div><div><input type="checkbox"/> Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</div></div><div><div>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec rayon minimal de 18 m x 18 mètres).</div></div><div><div><input type="checkbox"/> Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |



| Modalités de desserte et de déplacements des îlots D1, D2 et D3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Desserte routière des îlots D1, D2 et D3 compris (prenant en compte l'ensemble du secteur d'étude)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Voie de desserte de l'ensemble des îlots à prévoir à partir de la rue des Ecaries ou de la rue des Pognères (selon l'îlot —cf. illustration graphique indicative) .</li><li>Adapter le traitement, le dimensionnement voire le gabarit de la rue des Ecaries, à la consistance future du projet et à la vocation de cette voie (liaison interquartier), devant prendre en compte la continuité et la sécurisation de cheminements "doux".</li><li>Possibilités de créer une voie de desserte interne des îlots concernés. <b>bouclage viaire recommandé.</b> (L'illustration graphique indicative ne précise pas ce principe de bouclage viaire).</li><li>Interdire la création d'accès directs aux constructions depuis la rue des Ecaries et la rue des Pognères, sauf pour la partie de l'îlot D1 classée en secteur Ub au règlement graphique.</li></ul> <p><i>Objectif : limiter le cisaillement de la continuité de cheminement "doux" devant être aménagé le long de la rue des Ecaries et de la rue de la Pognères.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir la possibilité d'extension de la voie (en îlot D1) vers l'îlot 4 et s'assurer des capacités de desserte des terrains agricoles plus au Nord. Ménager une possibilité d'extension de la voirie vers ces terrains.</li><li>Laisser la possibilité de desservir la partie de l'îlot D1 classée en secteur Ub au règlement graphique par un ou des accès créés directement sur la rue des Ecaries ou bien depuis le restant de l'îlot D1 (classé en zone AU).</li></ul> <p><b>Desserte routière de l'îlot D4, à prévoir par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>par extension de la voie desservant l'îlot D1,</li><li><b>le cas échéant, par extension de la voie desservant l'îlot d'habitat raccordé à la rue de l'ilette.</b></li></ul> <p>Voir aussi légende commune pour autres dispositions graphiques.</p> |



| Modalités de desserte et de déplacements - Îlots D1, D2 et D3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Desserte par cheminements "doux" de l'îlot D (îlots D1, D2 et D3) en prenant en compte les continuités de cheminements "doux" aménagés ou prévus sur le reste du secteur et sur l'OAP12.</b></p> <p>Prévoir la desserte par cheminements "doux" (piétons, cycles...) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>à partir de la rue des Ecaries ou de la rue des Pognères, selon l'îlot (D1, D2 ou D3), voire depuis la rue de l'ilette (îlot D4),</li><li>d'un îlot à l'autre (D1, D2, D3 et D4).</li></ul> <p>Assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>la poursuite de l'aménagement de l'"artère douce" (dans la continuité de l'îlot C) : continuité de cheminements allant de l'îlot A, connecté à l'allée des Quatre Vents à l'Ouest, jusqu'à l'OAP12 (secteur des Répondres / La Bazonnaire) via l'îlot C et l'îlot D.</li><li>l'extension de l'artère "douce" vers la Bazonnaire (cf. OAP12),</li><li>le maintien d'un cheminement piétonnier et cyclable, traité "en site propre" le long de la rue des Ecaries et de la rue des Pognères (cf. commentaire de l'îlot A).</li><li>la desserte par cheminement "doux" en priorité des espaces d'intérêt collectif (éventuel équipement d'intérêt collectif ?) ou espaces communs et des cœurs de quartier devant être aménagés au sein du secteur.</li></ul> |

| Stationnements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Inciter à la réalisation d'aires de stationnement collectif ou à usage mutualisé, pour satisfaire tout ou partie des besoins en stationnement liés aux constructions envisagées sur le secteur d'étude : places de stationnement pour les habitants et pour les visiteurs et le cas échéant liées au fonctionnement de nouveaux équipements et espaces d'intérêt collectif.</p> <p>En particulier, en cas d'aménagement d'espace collectif et/ou d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de quartier ou de rayonnement plus large, prévoir un stationnement suffisant pour en faciliter l'accès, stationnement devant si possible être mutualisé avec d'autres usages (habitat notamment, voire micro-activités développées sur le site ?).</p> <p>Prévoir en priorité du stationnement pour les deux-roues pour assurer l'accessibilité à ces espaces de vie collectifs.</p> |

| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ramassage des ordures ménagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</li></ul> <p>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (aire avec rayon minimal de 18 m x 18 mètres).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées</li></ul> |



| Vocation du secteur :<br>un cœur de vie, des centralités                                                                                                                                                                                                                                                           | 1) Aménagement d'espaces communs :<br>artère verte depuis les abords de la voie ferrée jusqu'à l'OAP11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2) Intégration et gestion des zones humides                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'aménagement de ce secteur doit faire ressortir des cœurs de quartiers, à travers leurs formes urbaines (plus denses), l'intégration d'espaces communs ou d'équipements d'intérêt collectif, en particulier sur les îlots A, C et D * (voir note de bas de page).</p> <p>Ceci est recommandé sur l'îlot B.</p> | <p>L'aménagement des îlots doit assurer la réalisation d'une <b>"artère verte"</b>, à savoir artère d'espaces verts communs intégrant une continuité de cheminement "doux", reliant les îlots Sud aux îlots Nord jusqu'à l'OAP 12 (voir orientations relatives aux déplacements "doux", comme cela est illustré sur le document graphique).</p> <p>Structurer "l'artère verte" et des ramifications* possibles sur les îlots en l'appuyant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un réseau de haies (arborées voire arbustives) en privilégiant l'intégration de celles existantes présentant une belle qualité paysagère,</li><li>• Des zones humides (dont la délimitation pourra être reprécisée par l'aménageur),</li><li>• Le cas échéant, la conservation de zones à préserver de construction de logements, le long de la voie ferrée et sur le tracé de la ligne haute tension.</li></ul> <p>Maintenir une marge de recul inconstructible le long de la voie ferrée (d'au moins 10 mètres) à aménager en espaces verts privatifs ou d'intérêt collectif, pouvant recevoir des constructions légères (type abri de jardin) et des aménagements légers à usage collectif (cheminements "doux", ouvrages de gestion hydraulique...).</p> <p><b>* Recommandations fortes :</b><br/>Créer des ramifications de cette "artère verte" au sein des îlots concernés pour en privilégier la desserte qualitative par cheminement "doux" et assurer la structuration paysagère et l'organisation urbaine des îlots.</p> | <p>Des zones humides ont été pré-délimitées sur le secteur d'étude et sont reportées sur le document graphique ci-contre, mais à titre indicatif et d'illustration. Le secteur d'étude doit au préalable (avant tout aménagement) faire l'objet d'une délimitation des zones humides, dont l'aménagement du secteur devra tenir compte.</p> <p>Les zones humides ainsi délimitées doivent être préservées et le cas échéant peuvent être mises en valeur en tant qu'espaces verts collectifs pouvant intégrer des sentiers d'interprétation (sous réserve de respecter les espèces emblématiques de zones humides).</p> <p>Il est fortement recommandé de les lier et/ou de les intégrer à « l'artère verte » devant faire office de continuité écologique, traversant le secteur du nord au sud.</p> <p>Les zones humides altérées, identifiées sur le secteur (zones de culture agricole plus intensive), contraignant l'aménagement cohérent du secteur, peuvent éventuellement faire l'objet d'aménagement voire de constructions en l'absence d'alternative justifiée. La suppression de ces surfaces de zones humides doit être compensée sur le secteur (par exemple au sein de l'artère verte ou le long de la voie ferrée) ou hors secteurs sur la commune, par la recréation ou restauration de zones humides sur le double de la surface supprimée, sous réserve de validation par la Police de l'eau.</p> |

Illustration graphique indicative  
(n'ayant pas valeur d'OAP)



| 3) Conservation et reconstitution d'une trame végétale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les haies végétales présentant une belle qualité paysagère et écologique, doivent être conservées, entretenues et intégrées de manière cohérente à l'aménagement du secteur, en particulier celles susceptibles de constituer "l'artère verte" énoncée précédemment.</p> <p>Des parties de linaires de haies peuvent toutefois être admises dans le cadre du projet d'aménagement du secteur, à défaut d'alternative (devant être justifiée).</p> <p>Des plantations de haies complémentaires doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• être prévues en limite de secteur commune avec la zone agricole (au Nord) En limite d'espace agricole,</li><li>• être envisagées pour :<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ structurer l'aménagement des quartiers,</li><li>⇒ aider à créer des ramifications de "l'artère verte" sur les îlots et</li><li>⇒ participer aux continuités écologiques et à la conservation d'une biodiversité au sein du secteur d'étude et en lien avec son environnement extérieur.</li></ul></li></ul> |

Aménagement du secteur à préciser en fonction  
de la délimitation des zones humides

\* Surface de l'îlot D, au Nord de la rue des Ecaries, à cheval sur la zone 2AUa et Ub, représentant une surface totale de 90 472 m², mais dont :  
⇒ Environ 11860 m² sont pré-identifiés en tant que zones humides,  
⇒ Environ 12000 m² pourraient être destinés à un espace ou équipement d'intérêt collectif, si cette surface n'est pas mobilisée en îlot C.



**4) Réserve foncière en espace d'intérêt collectif**

Un ou des espaces d'intérêt collectif, accompagnant la densité de logements (cf. rappel de densités ci-après) offrant des espaces de vie extérieurs pour les habitants et usagers du secteur, pouvant le cas échéant permettre même à plus long terme, la réalisation d'équipement(s) d'intérêt collectif.

Réserver un espace pour au moins un équipement d'intérêt collectif, de préférence sur l'îlot C et/ou D (recommandation : en lien avec des espaces d'intérêt collectif et notamment avec "l'artère verte").

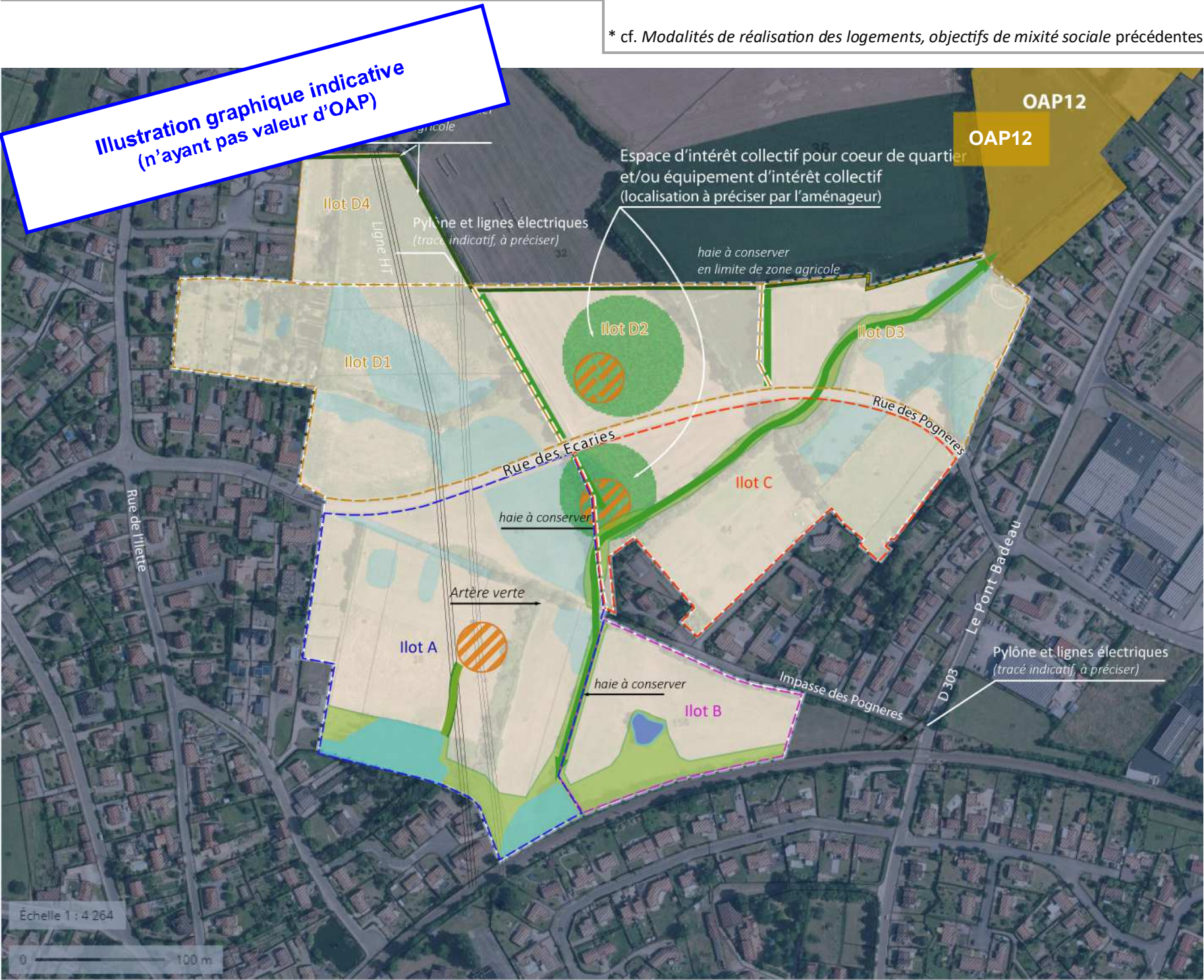
**5) Densités et formes urbaines pour matérialiser des cœurs de quartiers**

L'aménageur devra prévoir des densités différentes au sein du secteur à aménager et vraisemblablement au sein de l'îlot à aménager, de manière à matérialiser des centralités (plus denses) et à limiter les densités sur les marges du secteur riveraines de quartier d'habitat résidentiel (îlots A, C et D concernés).

Rappel : ces variations de densités urbaines s'inscrivent toutefois bien dans le respect des objectifs de densité minimale moyenne définis précédemment\*, pour le secteur d'étude et chacun des îlots concernés, objectifs rappelés ci-après.

\* cf. Modalités de réalisation des logements, objectifs de mixité sociale précédentes.

| Ilots                                                                                                | Rappel : densité minimale moyenne requise (en logements / ha)                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cas 1 : En cas d'opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou portant sur plusieurs îlots</b> |                                                                                                                                         |
| Secteur comprenant plusieurs îlots                                                                   | 21 logements / ha sur le secteur à aménager<br><b>Densités pouvant être variables d'un îlot à l'autre au sein du secteur à aménager</b> |
| <b>Cas 2 : en cas d'opération aménagement indépendante d'un îlot à l'autre</b>                       |                                                                                                                                         |
| A                                                                                                    | 21 logements / ha                                                                                                                       |
| B                                                                                                    | 21 logements / ha                                                                                                                       |
| C                                                                                                    | 21 logements / ha                                                                                                                       |
| D                                                                                                    | 21 logements / ha *                                                                                                                     |



**6) Hauteurs des constructions et prise en compte des habitations riveraines existantes**

La hauteur maximale des constructions sur le secteur doit à la fois pouvoir permettre des formes de densification urbaine mais aussi être adaptée à son environnement urbain de manière à créer une harmonie paysagère et urbaine et à éviter de créer des gênes trop préjudiciables pour les habitations riveraines existantes, situées à proximité du secteur d'étude.

En ce sens, les constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout de toiture ou de 7 mètres au sommet de l'acrotère, en cohérence avec les règles applicables sur les secteurs d'habitat riverain existants.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions d'habitat collectif ou pour des bâtiments (équipements) d'intérêt collectif, dans une limite de 9 mètres à l'égout de toiture (avec comble aménageable) et de 10 mètres à l'acrotère (hors attique pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire), à condition que ces constructions, dès lors que leur hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout de toiture ou à 7 mètres au sommet de l'acrotère, respectent un recul minimal de l'ordre de 25 mètres des limites des secteurs d'habitat riverain existants (limites des secteurs Ub définis au règlement graphique du PLU).

\* Surface de l'îlot D, au Nord de la rue des Ecaries, à cheval sur la zone 2AUa et Ub, représentant une surface totale de 90 472 m<sup>2</sup>, mais dont :  
⇒ Environ 11860 m<sup>2</sup> sont pré-identifiés en tant que zones humides,  
⇒ Environ 12000 m<sup>2</sup> pourraient être destinés à un espace ou équipement d'intérêt collectif, si cette surface n'est pas mobilisée en îlot C.



**OAP 12** - Principes d'aménagement du secteur "Les Répondres", localisé au Nord de l'OAP11  
entre le secteur de la rue des Ecaries (OAP11) et La Bazonnaire

| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modalités de de réalisation des logements (cf. 1.3.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Espace d'environ 6,2 ha, localisé au nord de l'agglomération, à l'interface entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les habitations du bourg desservies par la route du Pellerin (RD303), Le Pont Badeau,</li> <li>celles du village de La Bazonnaière, situé plus au Nord.</li> <li>des terrains agricoles à l'Ouest</li> </ul> <p>Espace en continuité nord avec le secteur visé par l'OAP11, de la rue des Ecaries.</p>                                                                                              | Opération d'aménagement d'ensemble                             | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Urbanisation du secteur destinée à la réalisation de logements, devant respecter une densité minimale de 17 logements / ha (cf. 1.3.1).</p> <p>En cas d'urbanisation portant sur plusieurs îlots, la densité de logements moyenne doit être de 17 logements / ha, mais des densités différentes peuvent être admises d'un îlot à l'autre ou au sein d'un îlot.</p> <p>Si l'urbanisation progressive du secteur est réalisée de manière indépendante d'un îlot à l'autre, le nombre de logements à réaliser par permis sera estimé au prorata de la surface sollicitée par le projet, en respectant la densité requise (17 log./ha).</p> <p><b>Recommandation : prévoir la réalisation de centralité(s) urbaine(s) de quartier, marquée par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une densité de logements supérieure et/ou</li> <li>L'aménagement d'espace commun de quartier</li> </ul> |
| <p>Enjeu : assurer à travers cette extension urbaine et celle prévue l'OAP11, le complément et renforcement du tissu urbain existant au Nord du bourg, de manière à relier physiquement et fonctionnellement le village de la Bazonnaière au bourg et ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>englober ce village à l'agglomération,</li> <li>faciliter les liaisons, notamment "douces" entre les quartiers nord de l'agglomération et le centre-bourg, la gare (cf. orientations relatives aux déplacements).</li> </ul> | OUI                                                            | <p>OUI</p> <p>Possibilité d'urbanisation progressive du site, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, à partir de la voie de desserte de La Bazonnaière, à condition de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dans un premier temps, aménagement de l'îlot A, pouvant être progressif, devant prévoir et intégrer la possibilité d'extension de la voie de desserte vers l'îlot B, comme cela est indiqué sur le plan ci-contre.</li> <li>aménagement d'ensemble ensuite de l'îlot B, dans le respect de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser (cf. chapitre 1.2).</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Desserte routière et par les réseaux du secteur devant être réalisée depuis les voies de desserte de La Bazonnaière, que ce soit à son intersection avec la RD 303 (route du Pellerin)*, ou au Nord du secteur, voire à l'Est du secteur (cf. accès facultatif pour la desserte du secteur) comme cela est indiqué sur le plan ci-contre, conformément à la légende commune aux OAP (cf. page 22).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>desserte dans un premier temps de l'îlot A, devant permettre l'extension de la voie de desserte et des réseaux vers l'îlot B,</li> <li>desserte ensuite de l'îlot B, à la fois à partir de l'îlot A et le cas échéant à partir de la voie de desserte de l'OAP11.</li> </ul> <p>* Possibilité de raccorder la voie de desserte du secteur à l'intersection de la rue de la Bazonnaière et du Pont Badeau (RD303), sous réserve d'un retraitement de cette intersection visant à en sécuriser les différents modes de déplacements, à préciser avec les services gestionnaires de la voie concernée.</p> <p>Desserte par cheminement "doux" comme cela est indiqué sur le plan ci-contre et conformément à la légende commune aux OAP (cf. page 21).</p> <p>En priorité, les cheminements destinés aux piétons et aux cycles doivent assurer la liaison entre l'ancien "village" de La Bazonnaière et le secteur des Ecaries plus au Sud (OAP11). Cette liaison "douce" doit se traduire et matérialiser à travers son insertion dans une "artère verte" prolongeant celle réalisée sur l'OAP11.</p> |
| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Ramassage des ordures ménagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de réputation ("voie échelle").</li> </ul> <p>En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (rayon de 18 m x 18 mètres minimal).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir le cas échéant des espaces disponibles pour installer des colonnes de tri aériennes ou enterrées.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



**OAP 13** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Bellevue  
(extension du lotissement de la rue du Petit Talmont)

| Localisation et identification des enjeux d’aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Modalités d’aménagement du secteur et conditions d’aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                           | Modalités de de réalisation des logements (cf. 1.3.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace localisé à l’Est de l’agglomération, entre le secteur de la zone d’activités commerciales de Beausoleil Sud (projetée) et le lotissement de la rue du Petit Talmont desservi par la rue de Bellevue.<br>Secteur d’extension urbaine, bénéficiant d’une amorce de desserte depuis le lotissement du Petit Talmont pour être desservi par la voie et les réseaux.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Opération d’aménagement d’ensemble                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d’ensemble) | Urbanisation du secteur destinée à la réalisation de logements, devant :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>respecter une densité minimale de 22 logements / ha (cf. 1.3.1),</li><li>comprendre 25 % de logements locatifs sociaux (cf. 1.3.1).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Enjeu : permettre l’accueil de logements, en complément du tissu urbain existant, profitant de l’amorce de voirie réalisée sur le lotissement du Petit Talmont et d’une desserte par le réseau de cheminement “doux” communal, en limite Est du site d’étude, mais à condition de prendre en compte aussi la proximité des futurs équipements commerciaux projetés au Nord du site de manière à :                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | OUI (si possible en plusieurs tranches)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                           | <b>Modalités de desserte et de déplacements</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>en tirer parti pour ses habitants (accessibilité aux commerces...),</li><li>éviter les risques de nuisances réciproques entre habitants et activités.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                           | Desserte routière et par les réseaux du secteur devant être réalisée depuis les amorces de voirie existantes reliées à la rue du Petit Talmont, comme cela est illustré sur le document graphique ci-contre : la voie principale (tracé indicatif en blanc sur le document graphique ci-contre) doit présenter un gabarit (largeur) minimal de 8 m, pour intégrer et sécuriser un cheminement “doux” (pouvant être réalisé en ‘voie partagée’). Assurer un bouclage viaire avec la voie de desserte du secteur d’habitat riverain visé par l’OAP3. Permettre une desserte secondaire en reprenant l’espace disponible au sein du lotissement de la rue du Petit Talmont, plus à l’Ouest (  ) : dans ce cas, ce tronçon de voirie sera traité en voie à sens unique (permettant la sortie des véhicules vers la rue du Petit Talmont). La largeur de ce tronçon de voirie ne devra pas excéder 5 m. Desserte par cheminement “doux” du secteur devant notamment prévoir : |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>son raccordement au cheminement existant en limite Est du site et à celui envisagé le long de la route de Nantes (RD 758),</li><li>son bouclage avec le cheminement “doux” desservant le secteur visé par l’OAP3 (cf. OAP3),</li><li>Son bouclage avec le cheminement “doux” desservant la zone d’activités de Beausoleil Sud.</li></ul> (cf. illustration graphique ci-contre).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <table><tr><th>Qualité de l’insertion urbaine et paysagère du projet</th><th>Prise en compte du voisinage</th></tr><tr><td>Assurer une certaine isolation paysagère du secteur à aménager par rapport à la zone d’activités commerciales de Beausoleil au Nord, en prévoyant :<ul style="list-style-type: none"><li>La conservation d’une haie existante en limite nord du secteur voire la plantation complémentaire d’une haie végétale de type bocager (le cas échéant sur talus ne pouvant excéder 1,5 m de hauteur) pouvant être accompagné d’arbres de haute tige, en limite nord du secteur,</li><li>La plantation et le maintien d’une haie végétale en limite Est du secteur, le long du cheminement “doux” .</li></ul></td><td>Imposer aux constructions principales, un recul inconstructible d’au moins 10 mètres par rapport à limite d’emprise de la route de Nantes (RD758) et d’au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative nord, commune avec la zone d’activités de Beausoleil (cf. linéaire jaune sur le plan ci-contre). Ce recul doit faire l’objet d’un minimum de traitement paysager. Permettre dans cette marge de recul la réalisation d’annexes détachées de la construction principale (annexes ne devant pas être utilisées en tant que logement).</td></tr></table> |                                                                                                           | Qualité de l’insertion urbaine et paysagère du projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prise en compte du voisinage | Assurer une certaine isolation paysagère du secteur à aménager par rapport à la zone d’activités commerciales de Beausoleil au Nord, en prévoyant : <ul style="list-style-type: none"><li>La conservation d’une haie existante en limite nord du secteur voire la plantation complémentaire d’une haie végétale de type bocager (le cas échéant sur talus ne pouvant excéder 1,5 m de hauteur) pouvant être accompagné d’arbres de haute tige, en limite nord du secteur,</li><li>La plantation et le maintien d’une haie végétale en limite Est du secteur, le long du cheminement “doux” .</li></ul> | Imposer aux constructions principales, un recul inconstructible d’au moins 10 mètres par rapport à limite d’emprise de la route de Nantes (RD758) et d’au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative nord, commune avec la zone d’activités de Beausoleil (cf. linéaire jaune sur le plan ci-contre). Ce recul doit faire l’objet d’un minimum de traitement paysager. Permettre dans cette marge de recul la réalisation d’annexes détachées de la construction principale (annexes ne devant pas être utilisées en tant que logement). |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Qualité de l’insertion urbaine et paysagère du projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Prise en compte du voisinage                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Assurer une certaine isolation paysagère du secteur à aménager par rapport à la zone d’activités commerciales de Beausoleil au Nord, en prévoyant : <ul style="list-style-type: none"><li>La conservation d’une haie existante en limite nord du secteur voire la plantation complémentaire d’une haie végétale de type bocager (le cas échéant sur talus ne pouvant excéder 1,5 m de hauteur) pouvant être accompagné d’arbres de haute tige, en limite nord du secteur,</li><li>La plantation et le maintien d’une haie végétale en limite Est du secteur, le long du cheminement “doux” .</li></ul> | Imposer aux constructions principales, un recul inconstructible d’au moins 10 mètres par rapport à limite d’emprise de la route de Nantes (RD758) et d’au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative nord, commune avec la zone d’activités de Beausoleil (cf. linéaire jaune sur le plan ci-contre). Ce recul doit faire l’objet d’un minimum de traitement paysager. Permettre dans cette marge de recul la réalisation d’annexes détachées de la construction principale (annexes ne devant pas être utilisées en tant que logement). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gestion des déchets</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ramassage des ordures ménagères : <ul style="list-style-type: none"><li>Prévoir le ramassage en porte à porte, impliquant que la voie de desserte soit adaptée à la circulation des véhicules de répurgation.</li></ul> En cas de voie traitée en impasse, cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d’une aire de retournement adaptée aux véhicules lourds (rayon de 18 m x 18 mètres minimal).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



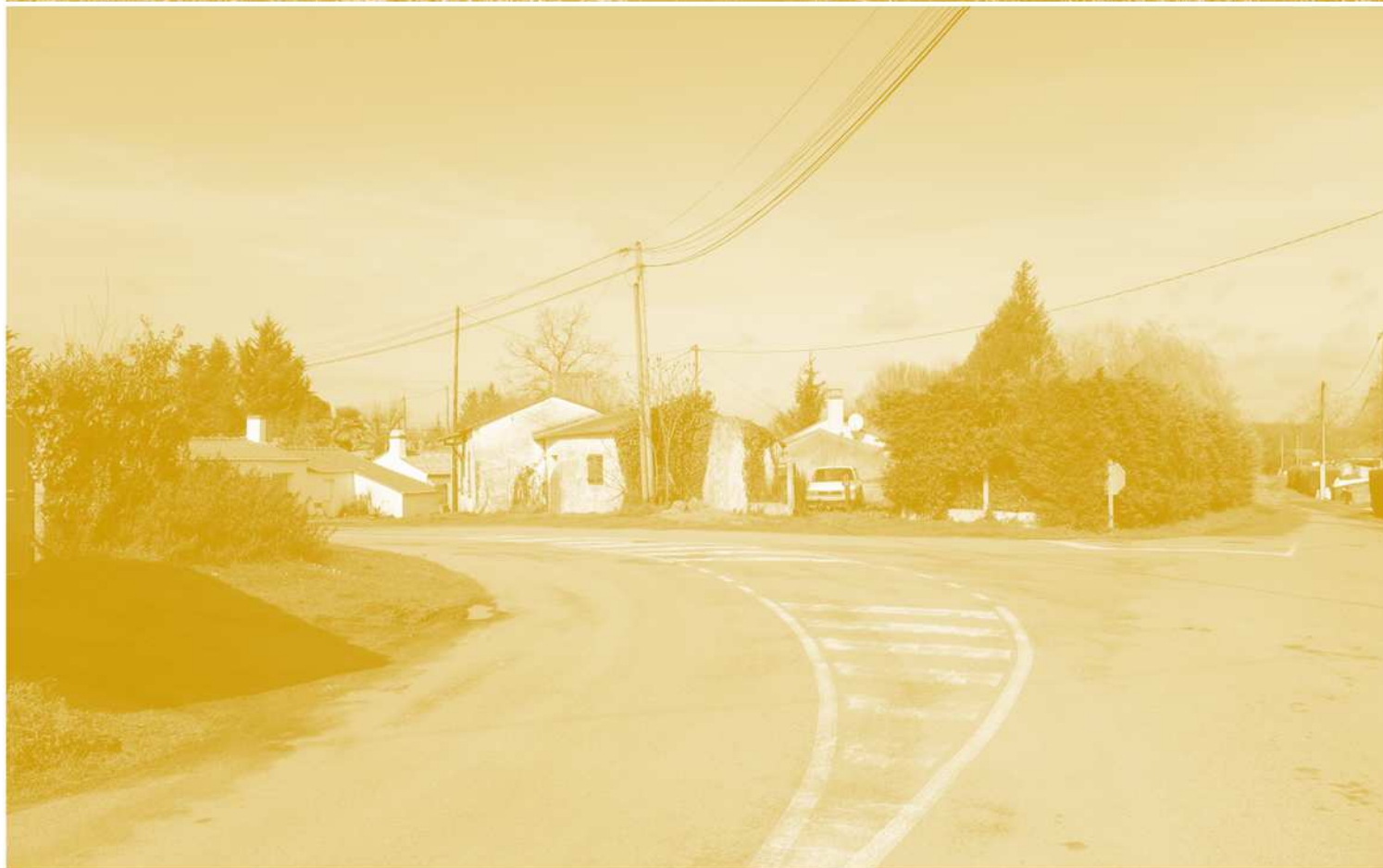
**OAP 14** - Principes d'aménagement du secteur de la rue des Nouies  
(au Nord de la tranche 3 de la ZAC de Malessard)

| Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement |                                                                                                           | Modalités de de réalisation des logements (cf. 1.3.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Espace localisé au Nord-Ouest de l'agglomération, correspondant à des fonds de terrains liés à des habitations existantes, desservis par la rue du Moulin Baudrin bouclée à la voie de desserte de la tranche 3 de la ZAC du Malessard.</p> <p>Espace distinguant, selon les propriétés concernées et leur situation, deux îlots :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• îlot A, au Nord, desservi par la rue du Moulin Baudrin, davantage localisé dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération,</li><li>• Îlot B, au Sud, formant une légère extension de l'agglomération en l'état actuel mais constituant un complément au tissu urbain une fois la tranche 3 de la ZAC du Malessard réalisé (opération en cours).</li></ul> | Opération d'aménagement d'ensemble                             | Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble) | <p>Urbanisation du secteur destinée à la réalisation de logements, devant respecter une densité minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 15 logements / ha, soit au moins 17 logements en cas d'opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur (îlots A et B).</li></ul> <p>En cas d'urbanisation indépendante, d'un îlot à l'autre, respecter une densité minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 20 logements / ha sur l'îlot A ,</li><li>• 10 logements / ha sur l'îlot B (cf. 1.3.1).</li></ul> <p>Assurer la création d'au moins 4 logements locatifs sociaux pouvant être répartis librement sur le secteur en cas d'opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur (îlots A et B).</p> <p>En cas d'urbanisation indépendante, d'un îlot à l'autre, assurer la création d'au moins 2 logements locatifs sociaux sur chacun des îlots A et B.</p> |
| <p><b>Enjeux :</b> compléter le tissu urbain en favorisant la valorisation de fonds de terrains bâtis, pour l'accueil de logements, en cohérence avec l'environnement existant.</p> <p>Site à l'environnement naturel plus affirmé (boisements), plus approprié à un type d'habitat résidentiel pour lequel la densité de logements peut être plus limitée pour maintenir un cadre arboré notamment au contact avec la zone agricole (îlot B).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | OUI                                                            | OUI                                                                                                       | Modalités de desserte et de déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                |                                                                                                           | <p>Desserte routière du secteur et par cheminement "doux" ainsi que par les réseaux devant être réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>pour l'îlot A</u>, depuis la rue du Moulin Baudrin,</li><li>• <u>pour l'îlot B</u>, depuis l'extension de la rue du Moulin Baudrin bouclée à la voie de desserte de la tranche 3 de la ZAC du Malessard,</li></ul> <p>et/ou<br/>par extension de la voie créée dans l'îlot B pour desservir l'îlot A.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| Qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Maintenir le long de la rue du Moulin Baudrin, des arbres de haute tige (à intégrer dans une bande paysagère marquant l'interface entre le secteur et cette voie publique).</p> <p>Conserver et intégrer à l'aménagement du secteur une couverture arborée, devant représenter au minimum 10 % de la surface du secteur (espaces boisés en domaine privé et/ou commun).</p> <p>Conserver / replanter en limite de zone agricole ou naturelle de l'îlot B, notamment en direction de la mare située à proximité, des espaces verts (jardins, potagers, haie arbustive ou arborée...).</p> |
| Gestion des déchets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Ramassage des ordures ménagères :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ Prévoir le ramassage en porte à porte, impliquant que la voie de desserte soit adaptée à la circulation des véhicules de réputation et dispose d'une aire de retournement adaptée (aire de 18 m x 18 mètres minimale) en cas de voie traitée en impasse.</li><li>OU, à défaut,</li><li>□ Prévoir à l'entrée de chacun des îlots, en limite de la voie publique existante (rue du Moulin Baudrin), un espace de collecte des ordures ménagères devant être clos et couvert.</li></ul>                       |





## 2. O.A.P. ‘Projets de villages’

(au sens du SCOT du Pays de Retz)

OAPV1 à V6



Au titre du SCOT du Pays de Retz, lorsque le projet de PLU prévoit la possibilité de créer au moins trois logements supplémentaires au sein d’un village, d’un hameau ou d’une forme complexe moderne, ce-lui-ci doit alors faire l’objet d’une “projet de village” pour admettre ces constructions. Sur le territoire de Sainte-Pazanne, les villages et hameaux suivants font ainsi l’objet d’une OAP ‘projet de village’ (OAP V\_).

Liste et localisation des villages et hameaux constructibles concernés par des OAP ‘projets de villages’ au sens du SCOT du Pays de Retz

OAP V1 - La Coche

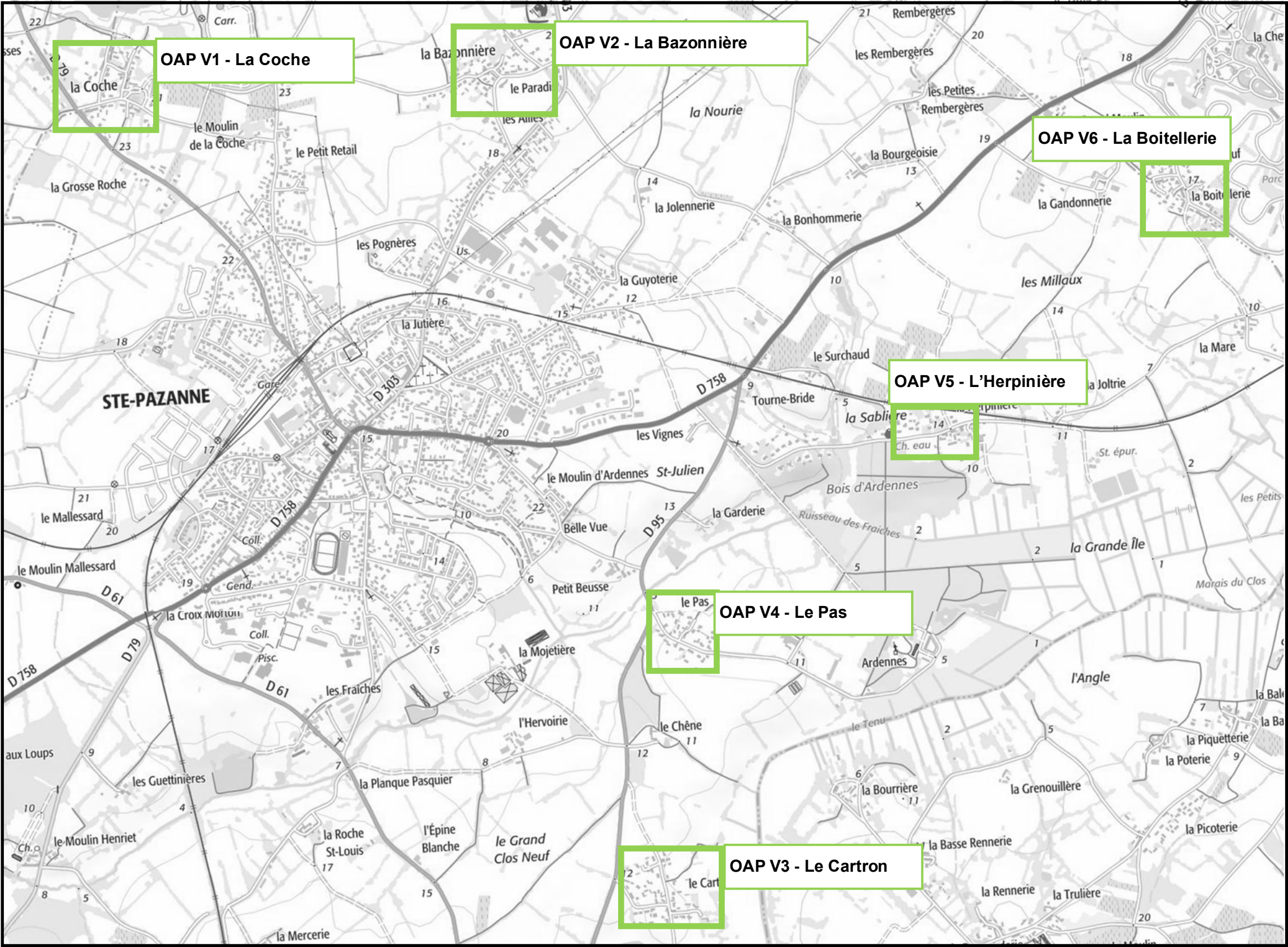
OAP V2 - La Bazonnaière

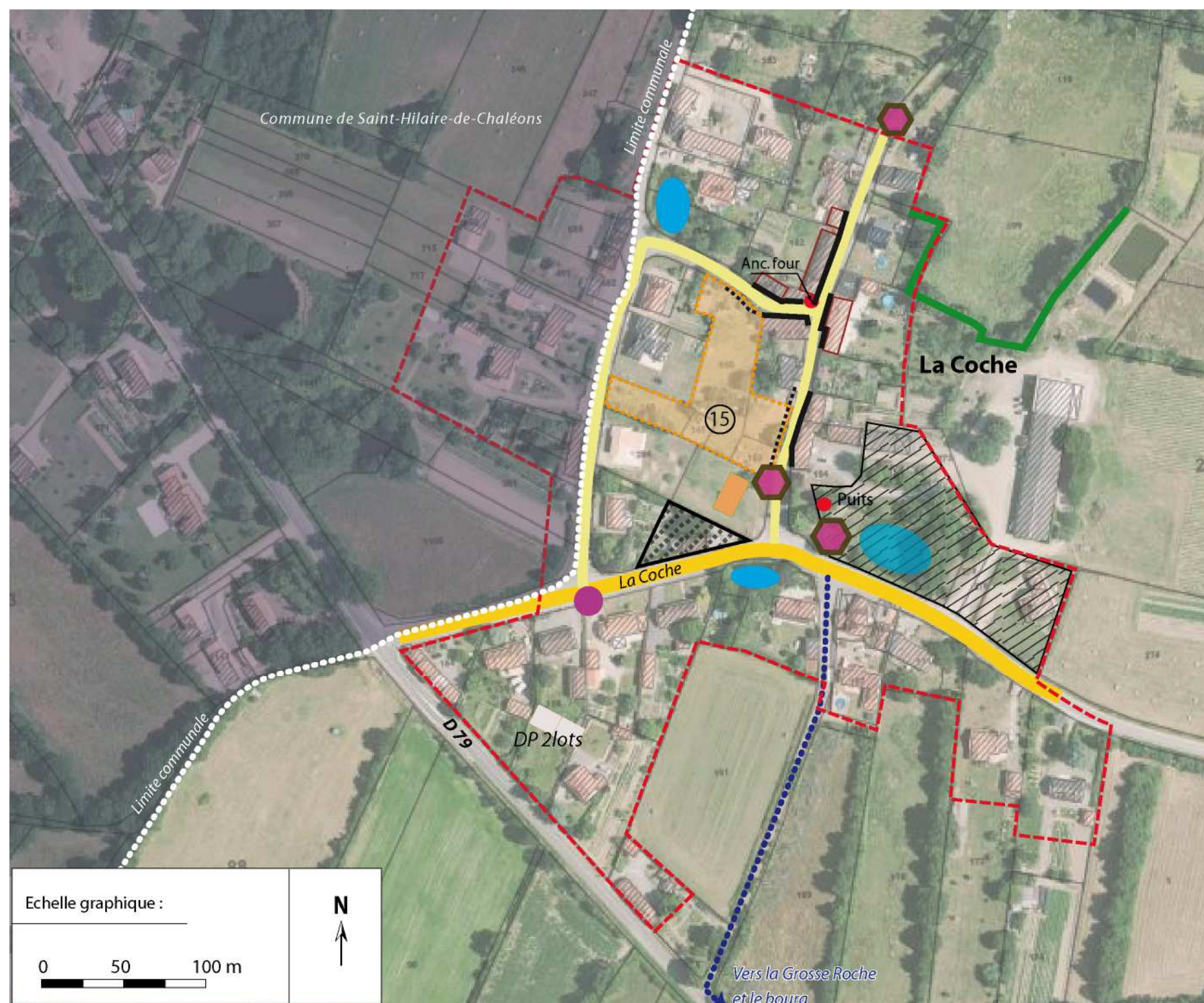
OAP V3 - Le Cartron

OAP V4 - Le Pas

OAP V5 - L’Herpinière

OAP V6 - La Boitellerie





## Légende

### Paysage et environnement :

- Zone inondable d'après l'atlas des ZI de Grand-Lieu (construction principale interdite)
- Boissements à maintenir et/ou valoriser
- Mares et ses abords à conserver / si possible à mettre en valeur
- Secteur de zones humides à préserver
- Plantations : alignements d'arbres, haies à créer
- Arbre remarquable à préserver (au titre de l'article L. 151-23 du CU)
- Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L. 151-23 du CU)
- Point de vue à préserver/valoriser
- Aménagement conditionné à la démolition du bâtiment et/ou dépollution du site et à la remise en état du site

### Habitat et équipements :

- Site de densification / renouvellement urbain, densité minimale : (XX) logts/ha
- Nouvelle construction (ainsi que PC ou DP en cours)
- Principe d'alignement bâti à conserver
- Principe d'alignement ou recul maxi de 3 m à respecter (construction principale)
- Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L. 151-19 du CU)
- Mur ancien en pierres à préserver (au titre de l'article L. 151-19 du CU)
- Petit patrimoine à préserver (au titre de l'article L. 151-19 du CU)
- Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)
- Espace commun à créer / à recréer (localisation à préciser)
- Espace ne pouvant recevoir de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (en raison de la proximité d'exploitation agricole, de chai)

### Déplacements :

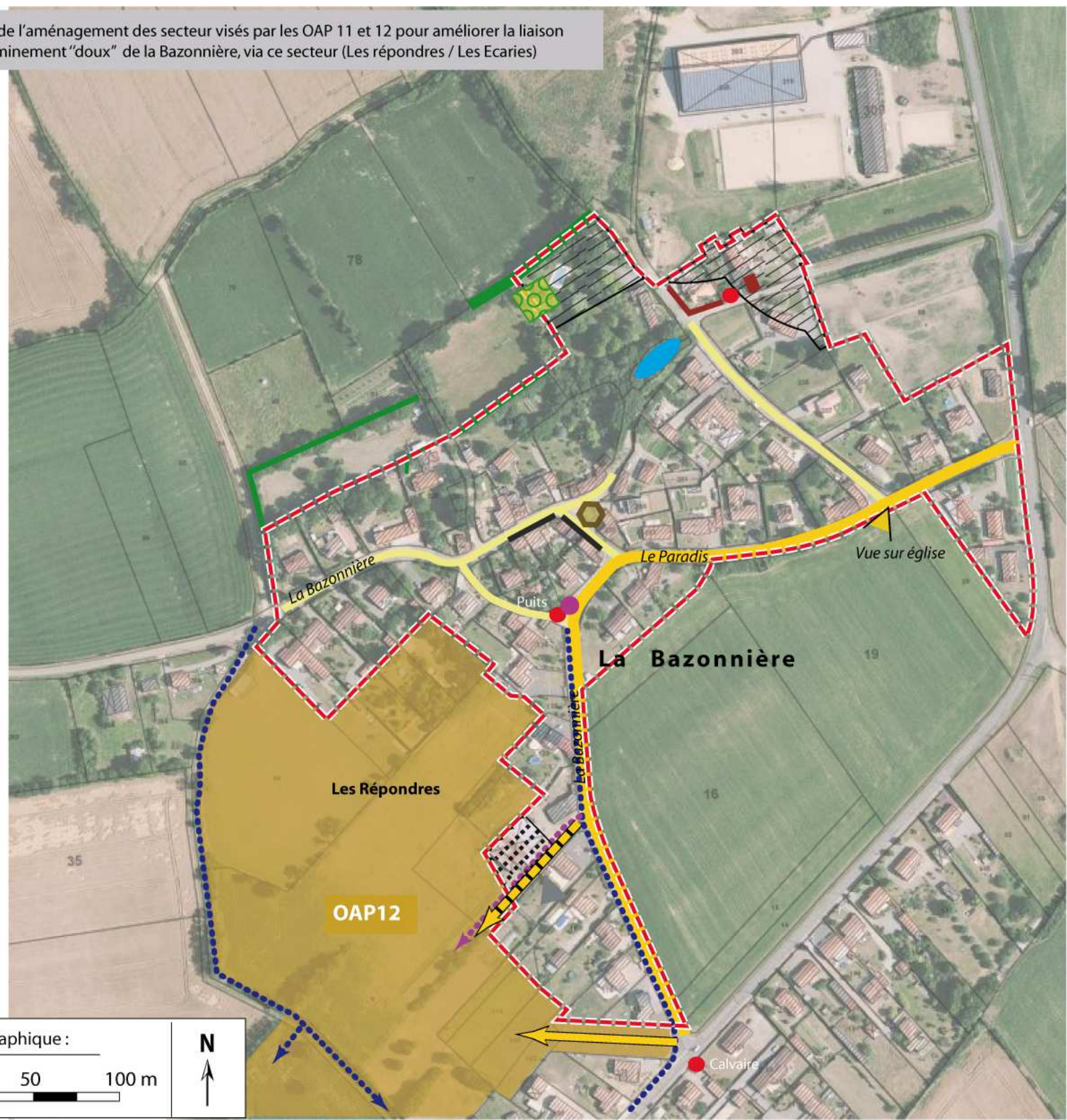
- Principes de desserte viaire
- Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
- Voie à traiter en 'voie partagée'
- Maillage de liaisons 'douces' à renforcer
- Arrêt de transport collectif/scolaire, sécuriser les liaisons douces le desservant
- Enveloppe urbaine

### Gestion des déchets :

#### Ramassage des ordures ménagères :

- En cas de lots enclavés et/ou en bout d'impasse sans palette de retournement, les conteneurs roulants pour la collecte des déchets devront être présentés à la collecte sur une voie accessible aux camions de ramassage.

Profiter de l'aménagement des secteurs visés par les OAP 11 et 12 pour améliorer la liaison par cheminement "doux" de la Bazonnaire, via ce secteur (Les Répondres / Les Ecaries)



### Légende

#### Paysage et environnement :

- Boisements à maintenir et/ou valoriser
- Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)
- Mares et ses abords à conserver / si possible à mettre en valeur
- Point de vue à préserver/valoriser
- Aménagement conditionné à la démolition du bâtiment et/ou dépollution du site et à la remise en état du site

#### Habitat et équipements :

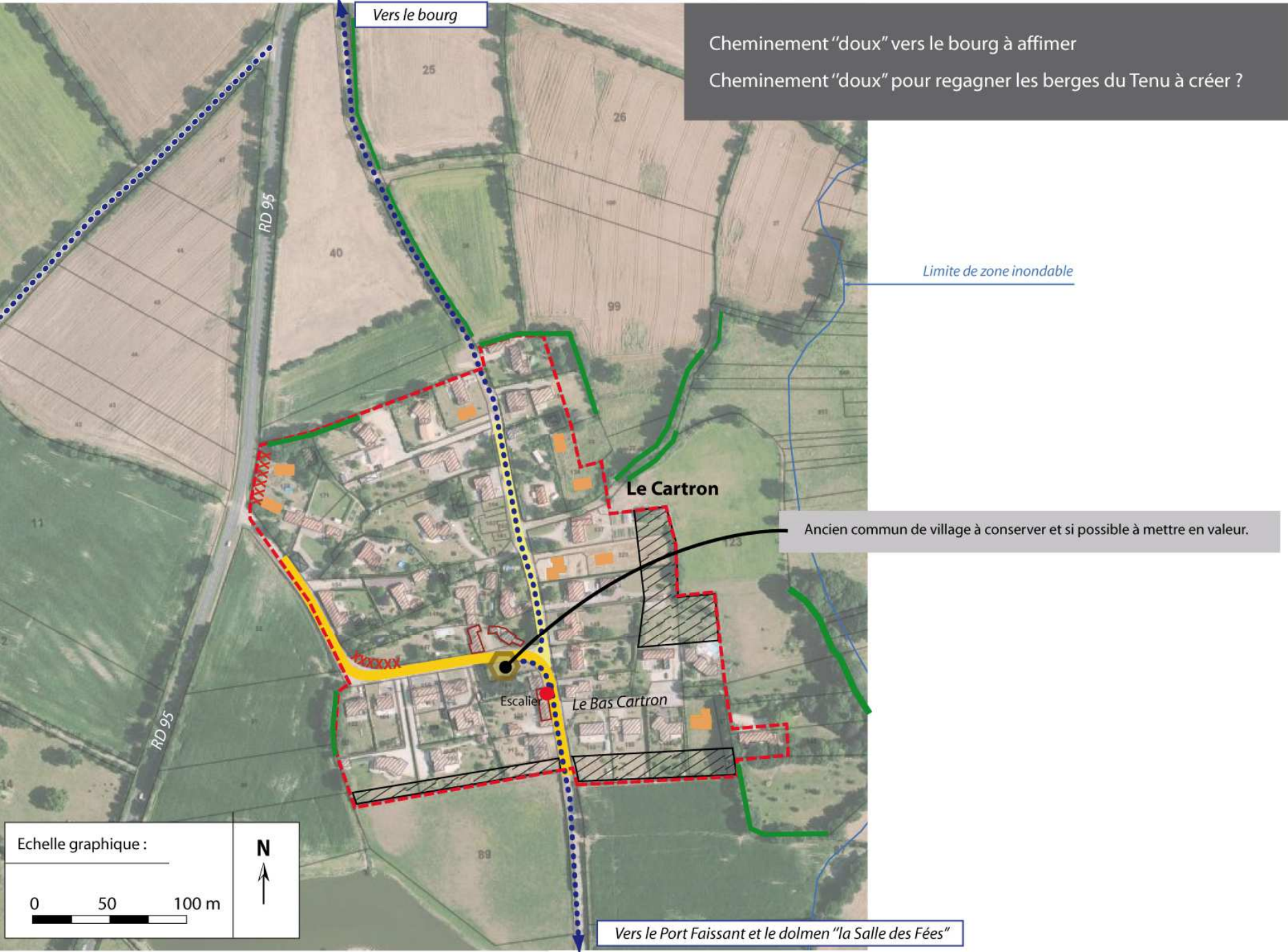
- Principe d'alignement bâti à conserver
- Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)
- Mur ancien en pierres à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)
- Petit patrimoine à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)
- Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)
- Espace ne pouvant recevoir de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (au contact avec des zones agricoles et à proximité du centre équestre)

#### Déplacements :

- Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
- Voie à traiter en 'voie partagée'
- Principe de desserte viaire (vers OAP12)
- Principe de desserte facultative (vers OAP12)
- Desserte par liaisons 'douces' existantes à renforcer
- Principe de desserte par cheminement "doux" de l'OAP12 fortement recommandé pour améliorer la desserte de La Bazonnaire
- Arrêt de transport collectif/scolaire, sécuriser les liaisons douces le desservant
- Enveloppe urbaine

#### Gestion des déchets :

- Ramassage des ordures ménagères :
- En cas de lots enclavés et/ou en bout d'impasse sans palette de retournement, les conteneurs roulants pour la collecte des déchets devront être présentés à la collecte sur une voie accessible aux camions de ramassage.



|                                   |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Légende                           |                                                                                                                                                                                                                           |
| Paysage et environnement :        |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | Zone inondable d'après l'atlas des ZI de Grand-Lieu (construction principale interdite)                                                                                                                                   |
|                                   | Boisements à maintenir et/ou valoriser                                                                                                                                                                                    |
|                                   | Mares et ses abords à conserver / si possible à mettre en valeur                                                                                                                                                          |
|                                   | Secteur de zones humides à préserver                                                                                                                                                                                      |
|                                   | Plantations : alignements d'arbres, haies à créer                                                                                                                                                                         |
|                                   | Arbre remarquable à préserver (au titre de l'article L.151-23 du CU)                                                                                                                                                      |
|                                   | Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)                                                                                                                                           |
|                                   | Point de vue à préserver/valoriser                                                                                                                                                                                        |
|                                   | Aménagement conditionné à la démolition du bâtiment et/ou dépollution du site et à la remise en état du site                                                                                                              |
| Habitat et équipements :          |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | Site de densification / renouvellement urbain, densité minimale : (XX) logts/ha                                                                                                                                           |
|                                   | Nouvelle construction (ainsi que PC ou DP en cours)                                                                                                                                                                       |
|                                   | Principe d'alignement bâti à conserver                                                                                                                                                                                    |
|                                   | Principe d'alignement ou recul maxi de 5 m à respecter (construction principale)                                                                                                                                          |
|                                   | Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)                                                                                                                                                        |
|                                   | Mur ancien en pierres à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)                                                                                                                                                  |
|                                   | Petit patrimoine à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)                                                                                                                                                       |
|                                   | Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)                                                                                                                                                           |
|                                   | Espace commun à créer / à recréer (localisation à préciser)                                                                                                                                                               |
|                                   | Espace ne pouvant recevoir de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (au contact avec des zones agricoles)                                                                                                     |
| Déplacements :                    |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | Accès (dangereux) interdit pour desservir une construction principale                                                                                                                                                     |
|                                   | Principes de desserte viaire                                                                                                                                                                                              |
|                                   | Circulation apaisée en traversée de village à favoriser                                                                                                                                                                   |
|                                   | Voie à traiter en 'voie partagée'                                                                                                                                                                                         |
|                                   | Maillage de liaisons 'douces' à renforcer                                                                                                                                                                                 |
|                                   | Arrêt de transport collectif/scolaire, sécuriser les liaisons douces le desservant                                                                                                                                        |
|                                   | Enveloppe urbaine                                                                                                                                                                                                         |
| Gestion des déchets :             |                                                                                                                                                                                                                           |
| Ramassage des ordures ménagères : |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | En cas de lots enclavés et/ou en bout d'impasse sans palette de retournement, les conteneurs roulants pour la collecte des déchets devront être présentés à la collecte sur une voie accessible aux camions de ramassage. |

### Conditions d'implantation des constructions par rapport à la RD 95

L'implantation des constructions s'établissant au sein du village du Cartron, côté RD 95, doit respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de cette voie départementale. Tout accès assurant la desserte de ces constructions doit être distant de plus de 15 mètres du bord de la chaussée de la RD 95.

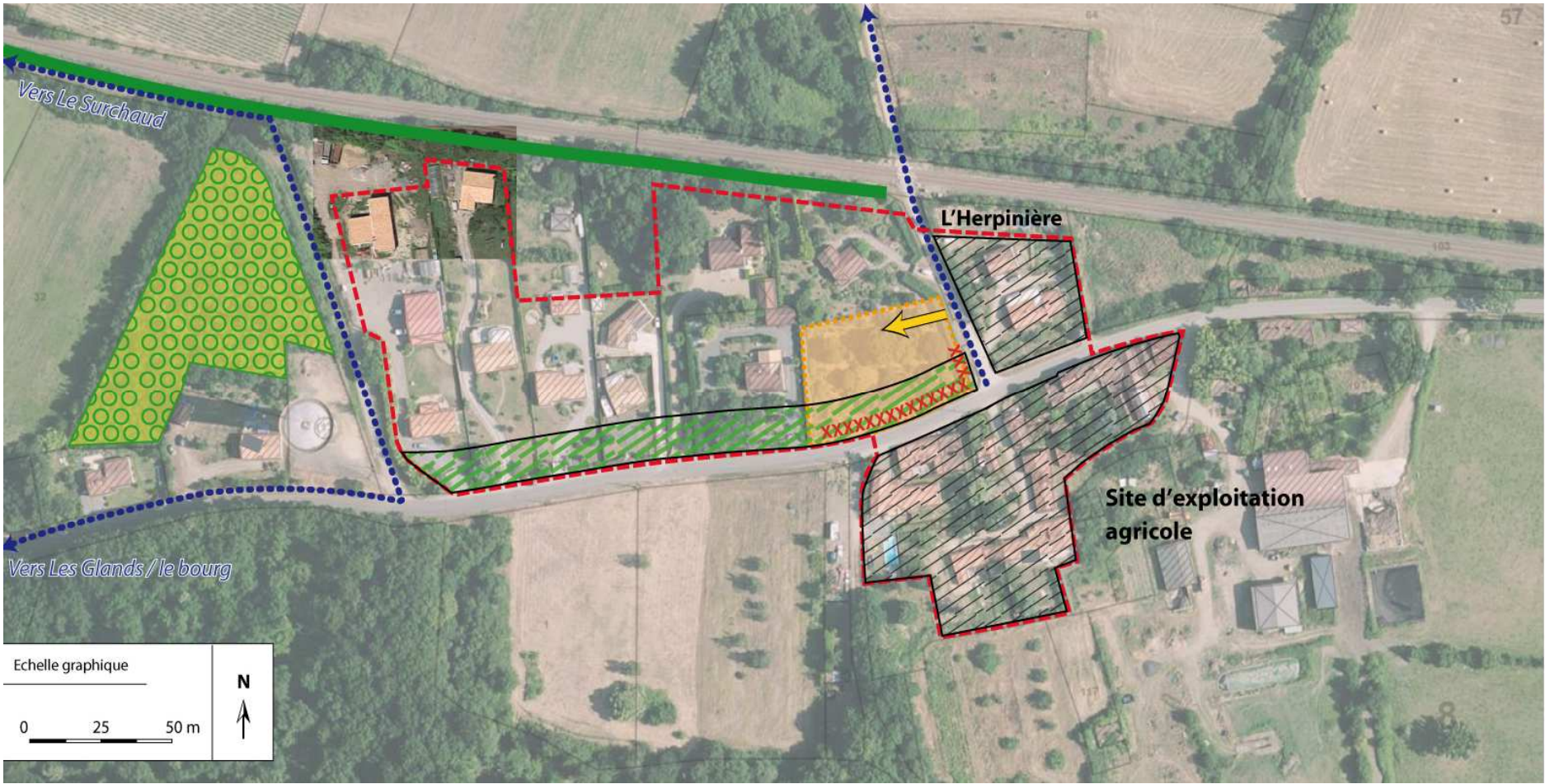


- Nouvelle construction (ainsi que PC ou DP en cours)
- Circulation apaisée en traversée de village à favoriser

Plantations végétales d'essences locales à prévoir en cas de constructions de logements en 'second rideau'

**Gestion des déchets :**

- Ramassage des ordures ménagères :
- En cas de lots enclavés et/ou en bout d'impasse sans palette de retournement, des conteneurs roulants pour la collecte des déchets devront être présentés à la collecte sur une voie accessible aux camions de ramassage.



Légende

Paysage et environnement :

- Espace boisé à maintenir et/ou à valoriser
- Plantations : alignements d'arbres, haies à créer
- Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)

Habitat et équipements :

- Site de densification / renouvellement urbain
- Nouvelle construction (ainsi que PC ou DP en cours)
- Recul inconstructible de 15 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique
- Espace ne pouvant recevoir de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (au contact avec des zones agricoles)

Déplacements :

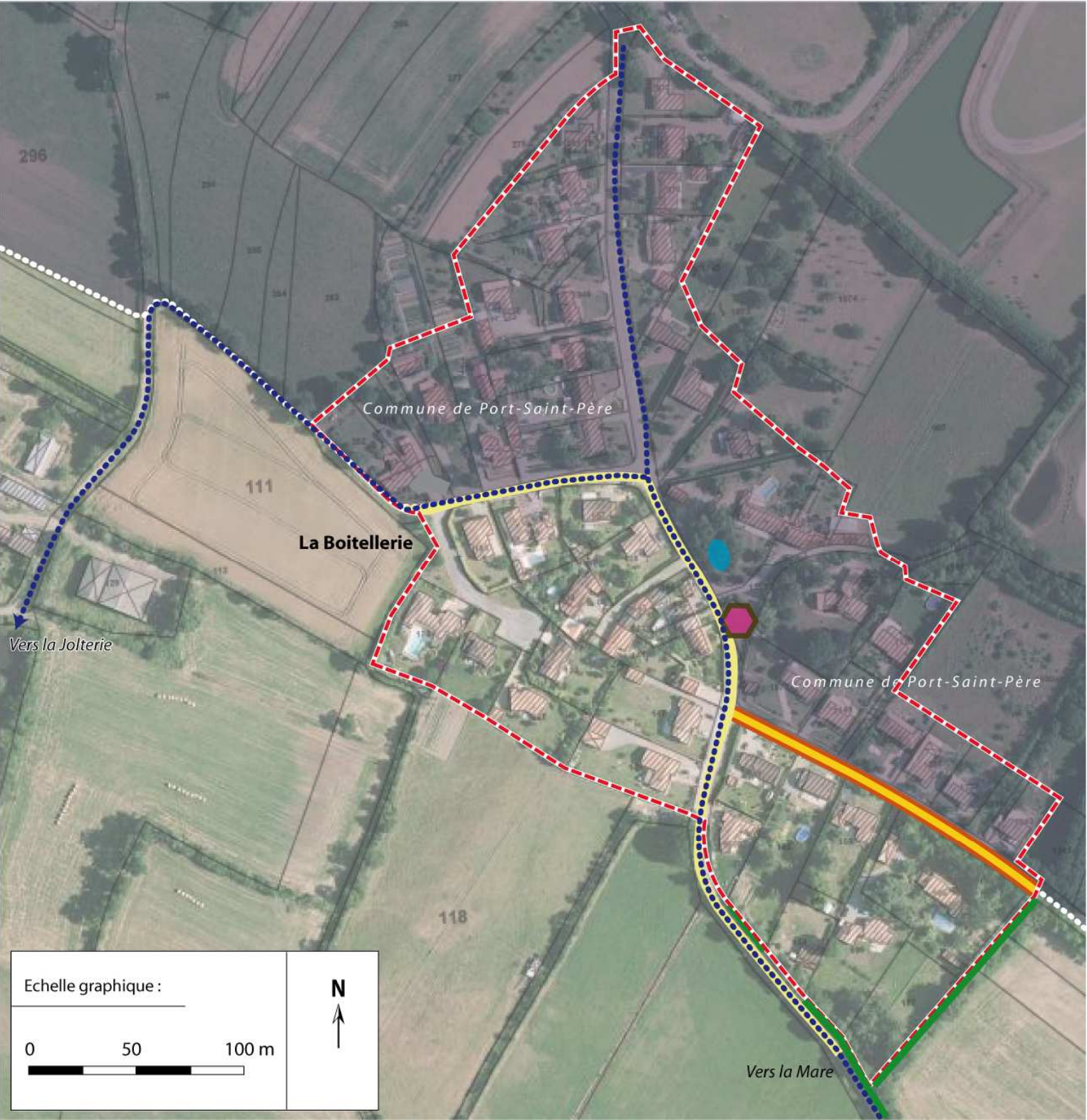
- Accès (dangereux) interdit pour desservir une construction principale
- Principes de desserte viaire
- Desserte du secteur par des liaisons 'douces' à conserver

- Enveloppe urbaine

Gestion des déchets :

Ramassage des ordures ménagères :

- En cas de lots enclavés et/ou en bout d'impasse sans palette de retournement, des conteneurs roulants pour la collecte des déchets devront être présentés à la collecte sur une voie accessible aux camions de ramassage.



|                            |                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Légende                    |                                                                                    |
| Paysage et environnement : |                                                                                    |
|                            | Mares et ses abords à conserver / si possible à mettre en valeur                   |
|                            | Plantations : alignements d'arbres, haies à créer                                  |
|                            | Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)    |
| Habitat et équipements :   |                                                                                    |
|                            | Nouvelle construction (ainsi que PC ou DP en cours)                                |
|                            | Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares... )                   |
|                            | Espace commun à créer / à recréer (localisation à préciser)                        |
| Déplacements :             |                                                                                    |
|                            | Principes de desserte viaire                                                       |
|                            | Voie à retraiter d'entrée de village pour sécuriser la circulation                 |
|                            | Voie à traiter en 'voie partagée'                                                  |
|                            | Maillage de liaisons 'douces' à renforcer                                          |
|                            | Arrêt de transport collectif/scolaire, sécuriser les liaisons douces le desservant |
|                            | Enveloppe urbaine                                                                  |



**3.**

**O.A.P.**

**Secteurs  
d'activités économiques**

**OAP E1 et E2**



## **OAP E1** - Principes d'aménagement du secteur d'activités économiques de Beausoleil SUD

#### Vocation du secteur, destinations des constructions

Constructions admises, destinées à l'artisanat et/ou aux commerces de détail à condition que chaque construction ou cellule créée au sein de la construction présente une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup>.

Cette zone commerciale a vocation à recevoir des constructions commerciales (voire des activités de services) présentant une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. La construction peut englober plusieurs locaux ou cellules commerciales devant présenter une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup> / cellule ou local (dans la limite d'une surface de plancher maximale de la construction de 1000 m<sup>2</sup>).

#### Principes de déplacements

L'aménagement et la desserte par voie routière et par cheminement "doux", doivent être conçus de manière à assurer la desserte de l'ensemble du secteur d'étude.

Une liaison "douce" entre le secteur d'étude destiné aux activités et le secteur visé par l'OAP13 est requise, afin de favoriser l'accès par cheminement "doux" à l'espace d'activités commerciales depuis les quartiers d'habitat proches.

#### Principes d'aménagement

L'aménagement du secteur doit assurer :

- la réalisation d'une bande paysagère le long de la RD 758 (route de Nantes), présentant un intérêt paysager et écologique favorable à la biodiversité ordinaire. à travers notamment la plantation d'arbres (d'essences locales) le long de cette voie, cette bande paysagère devant aussi être propice à la réalisation d'une continuité de cheminement "doux" le long de la RD 758,
- la conservation d'un espace tampon traité de manière paysagère et devant être propice à la biodiversité et participer aux continuités écologiques locales : cet espace tampon doit intégrer un talus paysager, en limite des secteurs riverains à dominante d'habitat (visé par l'OAP13) et en limite du cheminement "doux" réalisé en limite Est du secteur d'étude.





## **OAP E2** - Principes d'aménagement du secteur d'activités économiques de Beausoleil NORD

#### Vocation du secteur

Secteur destiné à recevoir des activités économiques, que ce soit des constructions artisanales, des entrepôts, mais également des activités tertiaires (bureaux) voire de commerces dans les conditions précisées par le règlement de la zone, qui précise les destinations admises (cf. règlement écrit).

De manière générale, il est fortement recommandé d'accueillir sur les parties du secteur proches des quartiers d'habitat (zone Ub riveraine), des entreprises dont les activités ne présentent pas de risques de nuisances et de gênes pour les habitants riverains (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### Echelonnement dans le temps de l'urbanisation

L'îlot A défini côté RD 758, est destiné à une urbanisation à court / moyen terme

L'îlot B ne pourra faire l'objet d'un aménagement qu'à moyen / long terme

#### Aménagement du secteur

##### Préservation et traitement des marges de recul

Les bandes de recul inconstructibles, illustrées sur le document graphique, doivent être traitées de manière paysagère, celle définie le long de la RD758 devant bénéficier d'un traitement à dominante naturelle propice à la biodiversité ordinaire et aux continuités écologiques même secondaires.

Elles peuvent recevoir des ouvrages d'intérêt général (passage de réseaux, ouvrages de gestion hydraulique...), des espaces de stationnement de véhicules et le cas échéant, des dépôts de matériels ou de matériaux à condition qu'ils soient ceinturés de plantations en limitant leur perception de l'extérieur du site et qu'ils conservent une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Néanmoins,

- tout dépôt de matériel et de matériaux est interdit dans la marge de recul de 20 m définie par rapport à la RD 758.
- l'aménagement d'espace de stationnement de véhicules peut être admis dans la marge de recul définie le long de la RD 758, à condition qu'il soit traité de manière paysagère mettant en valeur le côté "vitrine". L'espace de stationnement doit en tout état de cause, respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 758.

##### Haies, plantations à conserver ou à réaliser

Des haies végétales et/ou des arbres de haute tige (choix d'essences locales - cf. règlement écrit) doivent être conservés ou à défaut être plantés le long des cheminements "doux" en 'site propre', existants ou à créer (sur le secteur d'étude et sur ses limites concernées).



#### Mise en valeur de l'effet "vitrine"

Les façades des constructions établies le long de la RD 758 et directement visibles depuis cette voie, devront faire l'objet d'un traitement architectural et d'un traitement de leurs abords soignés : choix de matériaux présentant une qualité esthétique, traitement paysager des abords pouvant être minéral (mais évitant le tout enrobé) ou à caractère 'naturel' prédominant..

#### Déplacements

Voir dispositions graphiques conformément à la légende générale des OAP, complétée des annotations portées sur le document graphique

# Orientations d'aménagement et de programmation - légende commune aux OAP de secteurs

## Insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son environnement

### TRAITEMENT PAYSAGER

- Espace boisé ou micro-boisement existant, à conserver, pouvant être valorisé en espace vert d'intérêt collectif
- Arbres existants remarquables ou d'intérêt paysager à conserver \*
- Haie d'intérêt paysager et/ou écologique à conserver \*
- \* Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.
- Plantations d'essences locales à réaliser pour favoriser l'insertion paysagère du projet
- Principe de "coulée verte" à aménager (espace vert d'intérêt collectif)
- Principe de préservation d'un cône de vue ou d'un panorama

### TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LES SECTEURS BÂTIS RIVERAINS

- Traitement de l'interface (limite séparative) à soigner de manière à éviter des risques de gênes réciproques entre voisins :
  - limitation de la hauteur des constructions et/ou recul minimal (environ 5 m) des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
  - traitement paysager de la marge de recul

### INTEGRATION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

- Espace naturel à préserver (intérêt pour la biodiversité) \*
- Zone humide à préserver \*
- \* voir dispositions écrites s'il y a lieu, pouvant préciser les possibilités et les conditions de valorisation de l'espace concerné
- Prévoir les dispositions pour assurer une gestion des eaux pluviales, adaptée au site et pouvant participer au traitement paysager et environnemental du secteur (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales fortement recommandées) - cf. note écrite

### MIXITE DE FORMES URBAINES POUR UNE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Principe de création d'un ou de plusieurs lieu(x) de centralité urbaine du secteur d'étude (cf. note écrite)
- Principe d'aménagement ou de conservation d'espace(s) à usage collectif (pouvant faire office de coeurs de quartiers)

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Ces principes graphiques peuvent être complétés ou précisés par des orientations écrites spécifiques au secteur concerné.

## Principes de desserte du secteur d'étude par les voies et réseaux

- PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE (adaptée aux véhicules motorisés)
- Principe de desserte principale du secteur par les véhicules (principe d'accès au secteur et de desserte principale)
- Principe de desserte routière secondaire du secteur
- Autre possibilité de desserte du secteur : facultative
- Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur et/ou la liaison viaire d'un îlot de quartier à l'autre (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs)
- Principe d'extension de voirie pour permettre la desserte ultérieure du secteur riverain
- Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis (sur la voie concernée), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble du secteur
- Accès directs interdits sur la voie concernée
- PRINCIPE DE DESSERTE PAR CHEMINEMENTS "DOUX" (adaptée aux piétons et/ou aux cycles)
- Principe d'accès principal au secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) pour en assurer sa desserte piétonnière et/ou cyclable
- Principe d'accès secondaire pour assurer la desserte de la partie de secteur concernée (îlot de quartier) par cheminement "doux"
- Principe de liaison "douce" à assurer à travers le secteur (d'un point à l'autre)
- Principe d'extension de cheminement "doux" à prévoir vers le secteur riverain pour en assurer sa desserte (ultérieure)
- PRINCIPE D'AMENAGEMENT D'AIRE DE STATIONNEMENT
- Principe d'aire de stationnement collectif à aménager, de préférence à usage mutualisé

## Action d'accompagnement

- Principe de retraitement de l'intersection routière à prévoir