



Plan Local d'Urbanisme

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

Révision du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2019
Modification n°1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 04/04/2022
Modification simplifiée n°2 du P.L.U.	Engagée par arrêté municipal du 19/11/2021
Modification simplifiée n°3 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2022
Modification simplifiée n°4 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 09/12/2024
Modification n°5 du P.L.U.	Approuvée par delibération du Conseil Municipal le 19/05/2025
Mise à jour n°1 des annexes du PLU	Arrêté en date du 28/02/2025
Mise à jour n°2 des annexes du PLU	Arrêté en date du 25/03/2025

- Insertion des OAP
- A10 – Secteur du Petit Clos St François
 - A11 – Secteur Machecoul
 - A12 – Secteur 1AUa la Sorinerie/Malacor
 - A13 – Secteur 1AUa Le Verger Nord
 - A14 – Secteur 1AUa L’Hommée

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 19 mai 2025

Le Maire,

Démarche générale **p3**

OAP en densification **p4**

Tableau de synthèse p4

Carte de localisation p5

OAP Le Petit Clos St François p6

OAP Machecoul p7

OAP en extension **p8**

Tableau de synthèse p8

Carte de localisation p9

OAP Le Verger Nord p10

OAP Les Sorinières p11

OAP L’Hommée p12

Cette démarche s'applique à l'ensemble des OAP.

Optimiser les constructions pour s'intégrer au contexte climatique local :

Les constructions privilégieront une implantation permettant l'optimisation des expositions aux rayons solaires pour garantir les confort d'été et d'hiver.

Ventilation naturelle : les ouvertures devront être positionnées de manière à permettre une ventilation naturelle efficace des constructions favorisant la circulation de l'air pour favoriser le rafraîchissement (double orientation, logements traversants...).

Développer la sobriété énergétique et environnementale :

- Isolation thermique : les constructions devront utiliser des matériaux performants pour réduire les pertes de chaleur en hiver et maintenir la fraîcheur en été.
- Efficacité énergétique : les projets chercheront à intégrer des technologies efficaces et des systèmes économes en énergie (systèmes de chauffage et de rafraîchissement par exemple).
- Les projets chercheront à anticiper les conditions de développement des énergies renouvelables (solaires, géothermie...) dans une logique d'autoconsommation.

Végétaliser les projets

Les projets veilleront à renforcer ou créer des zones fraîches, zones de ressourcement en période de forte chaleur : planter des arbres et arbustes dans les zones les plus exposées au soleil pour créer de l'ombre en période estivale, articuler la végétalisation avec le mobilier urbain (jeux, bancs...) ou plus globalement, l'adapter aux usages de l'espace public.

Travailler les cheminements doux

Les projets assureront le confort des usagers à pied et en vélo tout en favorisant les corridors écologiques.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES
AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) EN
AGGLOMÉRATION

N° OA P	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable** estimée du secteur (arrondie en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Nombre minimum de logements à réaliser*	Densité de l'opération	Rappel ***: Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Rappel ***: Part minimale de logements en accession sociale type BRS
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)				
A10	Le Petit Clos St François	Habitat	2 400m²	X		25	104	5 (20%)	3 (12%)
A11	Machecoul	Habitat	3 000m²	X		10	33	2 (20%)	1 (10%)
TOTAL			5 400m²	X		35	65	7 (20%)	4 (11%)

* 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** du secteur.

** La surface aménageable 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 (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver et à l'exception des surfaces liées à des aménagements ou infrastructures dont l'utilité dépasse les simples besoins du secteur (exemples : voie de contournement routière, équipement de sport ou loisirs ouvert à tous et venant renforcer une polarité communale à vocation d'équipements collectifs, bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé sur lequel l'opération peut éventuellement se raccorder, etc...).

*** Ces éléments sont rappelés ici à titre indicatif, la règle de mixité sociale est fixée par le règlement du PLU et est contrôlée dans un rapport de conformité.

OAP Ax

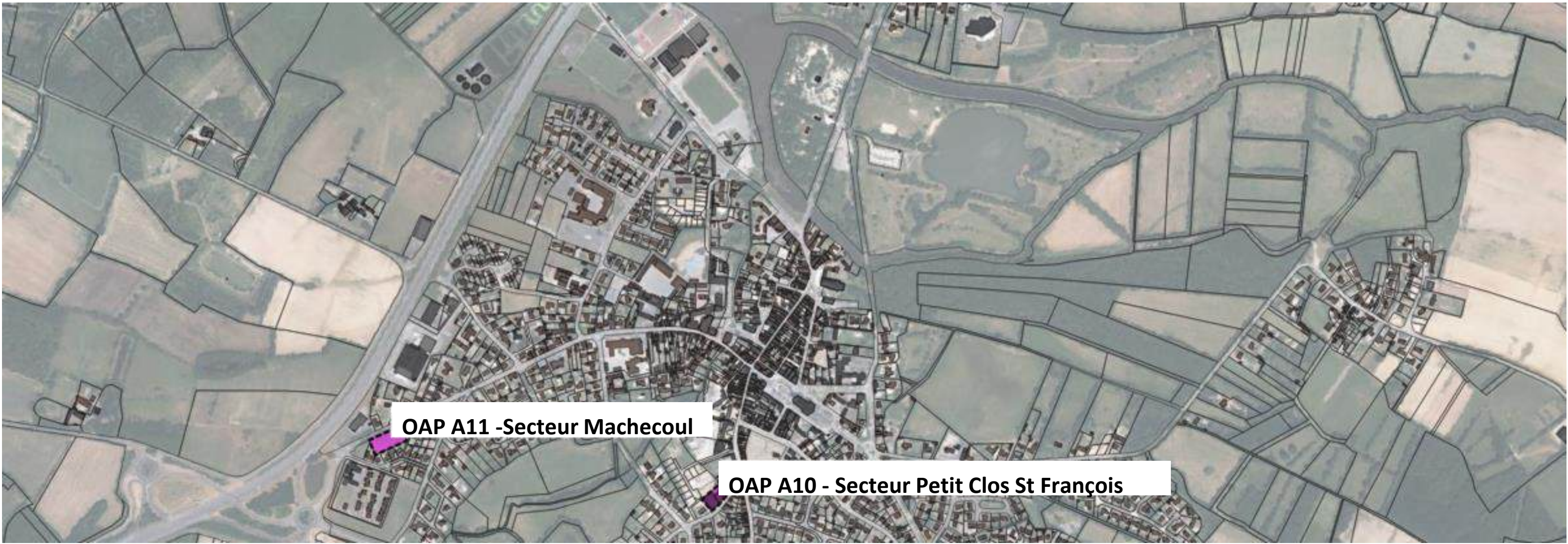
Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat)

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur d'intérêt général

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'activités



ENJEUX / OBJECTIFS

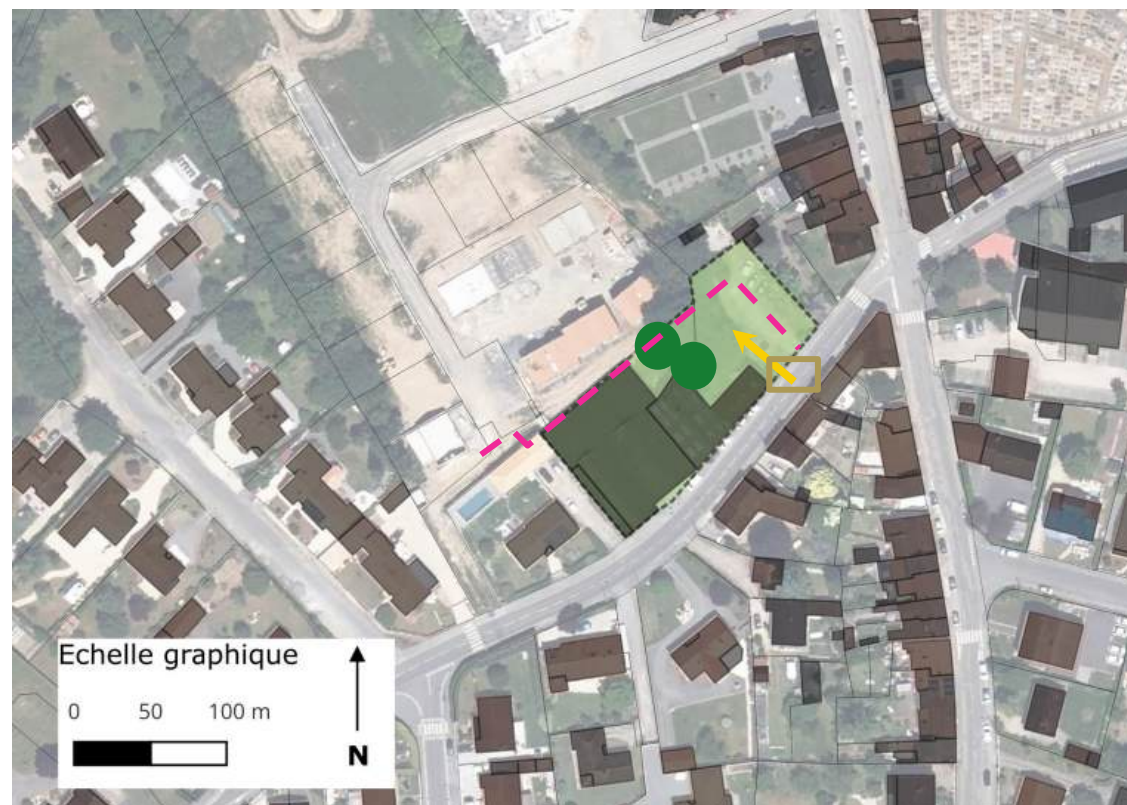
Situé au sud du Clos St François (opération de renouvellement urbain terminée), le site accueille plusieurs entrepôts/garages qui dénotent avec le caractère urbain et résidentiel du secteur.

Son aménagement devra prendre en considération le caractère urbain du site, la nécessité de densifier le secteur mais également de préserver le patrimoine arboré du secteur. Il est ainsi envisagé d'avoir une densité d'un peu plus de 100 logements pour s'intégrer parfaitement au tissu urbain du centre ville.

Une connexion piétonne sera à prévoir entre l'aménagement du Clos St François et la rue Bonne Fontaine.

Des espaces de nichage pour hirondelles et chiroptères seront à prévoir au sein des nouveaux bâtiments.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent.

L'objectif ici est d'offrir plutôt des petits logements type T2 pour les seniors (proximité des aménités du centre) mais aussi des jeunes travailleurs et quelques grands logements familiaux afin d'assurer une mixité sociale.

Des logements en accession sociale seront à produire. Un minimum de 20% de logements du type T1, T2 ou T3 seront à produire.

La desserte du secteur sera assurée à partir de l'accès représenté sur l'illustration graphique ci-dessus (rue de Bonne Fontaine).

Le frontage le long de la rue devra être travaillé pour offrir les apports solaires suffisants aux nouveaux logements et en même temps tenir et rythmer la volumétrie de la rue.

Légende

 Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

 Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

 Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)

 Cœur de quartier à créer

Déplacements :

 Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site

 Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement

 Maillage de liaisons douces à renforcer

 Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

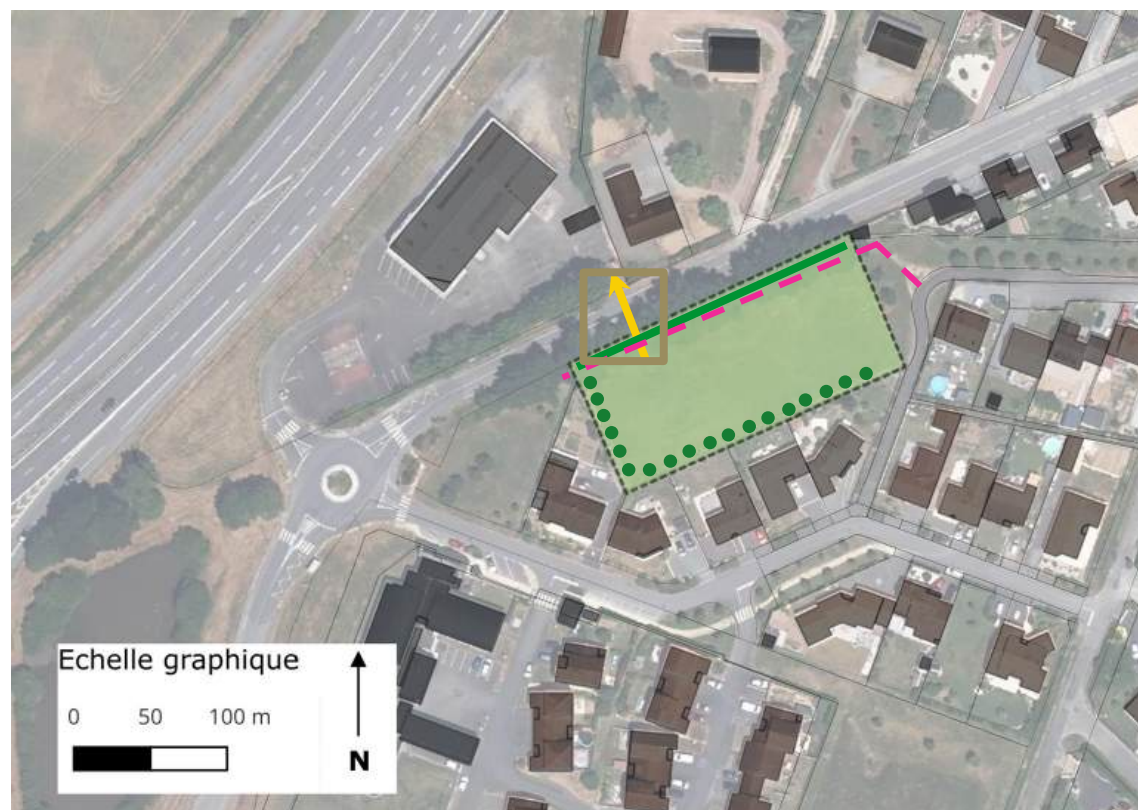
 Trame de haies existantes à préserver et renforcer

 Arbre existant à préserver

Surface : 0,24 hectares
Programmation : 25 logements dont 5 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 3 logements en accession sociale (type BRS - 10%)

ENJEUX / OBJECTIFS

Le site est localisé à l'extrême ouest du centre, à proximité d'un échangeur permettant d'accéder à la RD117. Il est situé à l'arrière d'un lotissement. La haie bocagère située le long de la rue Machecoul est à préserver. Une nouvelle trame bocagère doit être aménagée au sud et à l'ouest pour préserver l'intimité des habitants. Un cheminement piétonnier permettra d'assurer une continuité douce le long de la rue de Machecoul et de desservir les lotissements à l'arrière.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'objectif est de densifier le secteur de la même façon que les logements récemment réalisés plus à l'Est sur la rue de Machecoul (30 logements/hectare) mais en préservant l'environnement bocager du site. L'aménagement d'une haie permettra de préserver l'intimité des logements au sud où la densité est bien plus faible (18 logements à l'hectare).

Au moins un logement en accession sociale sera à produire. Un minimum de 20% de logements du type T1, T2 ou T3 seront à produire.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Légende

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Cœur de quartier à créer

Déplacements :

- Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
- Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer

Surface : 0,3 hectares
 Programmation : 10 logements dont 2 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 1 logement en accession sociale (type BRS - 10%)

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES
AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) EN
EXTENSION

N° OA P	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable** estimée du secteur (arrondie en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Nombre minimum de logements à réaliser*	Densité de l'opération	Rappel ***: Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Rappel ***: Part minimale de logements en accession sociale type BRS
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)				
A12	La Sorinerie/Malacor	Habitat	19 900m²	X		48	24	10 (20%)	5 (10%)
A13	Le Verger Nord	Habitat	19 000m²	X		56	29	12 (21%)	6 (11%)
A14	L'Hommée	Habitat	35 860m²/ 52 521m²	X		104/153	29	21/31 (20%)	11/16 (10%)
TOTAL			74 760m²	X		208/257	28	43/53 (21%)	22/27 (11%)

* 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** du secteur.

** La surface aménageable 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 (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver et à l'exception des surfaces liées à des aménagements ou infrastructures dont l'utilité dépasse les simples besoins du secteur (exemples : voie de contournement routière, équipement de sport ou loisirs ouvert à tous et venant renforcer une polarité communale à vocation d'équipements collectifs, bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé sur lequel l'opération peut éventuellement se raccorder, etc...).

*** Ces éléments sont rappelés ici à titre indicatif, la règle de mixité sociale est fixée par le règlement du PLU et est contrôlée dans un rapport de conformité.

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat)

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur d'intérêt général

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'activités



OAP A12 - La Sorinerie/Malacor

OAP A14 - L'Hommée

OAP A13 - Le Verger

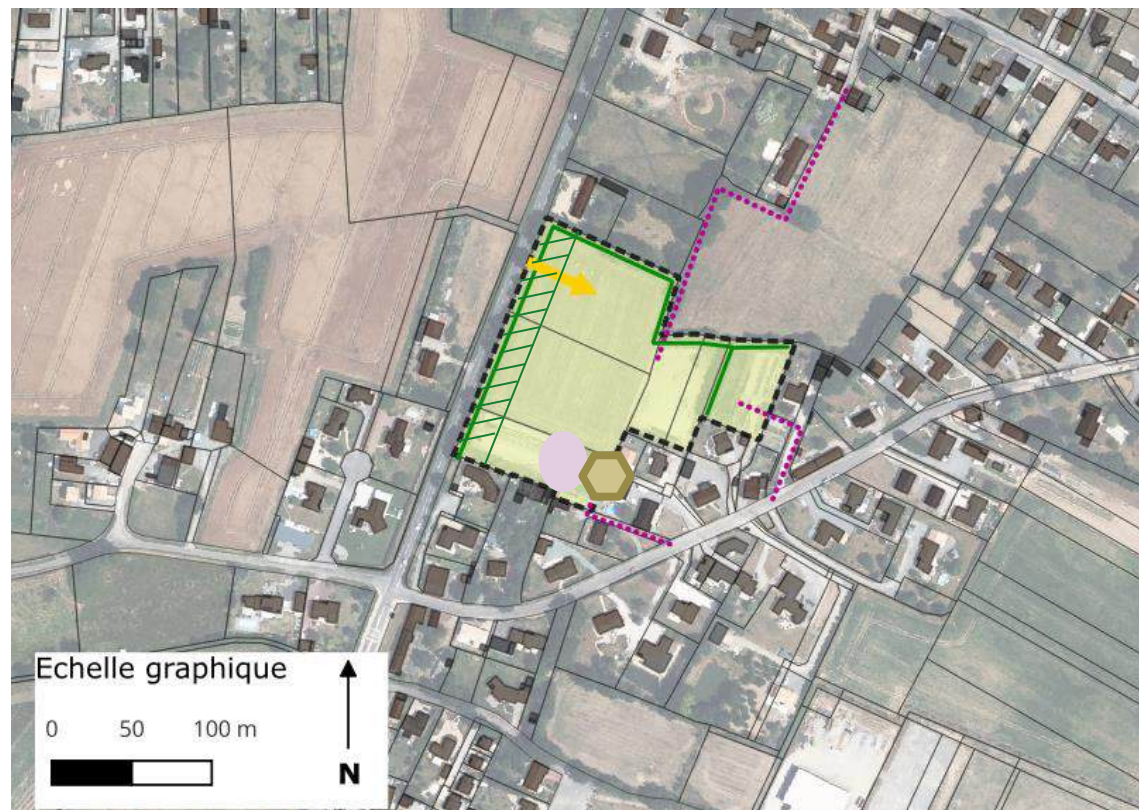
Nord

ENJEUX / OBJECTIFS

Situés entre trois voies (D65 à l'Ouest, le chemin des Chênes au Sud et chemin de la Maison Neuve au Nord), les prairies et jardins qui constituent le secteur d'aménagement sont enclavés par des logements construits de manière désorganisée le long des deux derniers axes.

Son aménagement devra être l'occasion de recomposer le secteur en proposant des continuités piétonnes ainsi qu'une centralité à créer. La densification du tissu urbain (24 logements à l'hectare contre 7 au sud du site) permettra de recomposer une trame urbaine cohérente.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent.

Des logements en accession sociale seront à produire. Un minimum de 20% de logements du type T1, T2 ou T3 seront à produire.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Une marge de recul des habitations de 25m par rapport à la RD65 devra être respectée si la zone demeure hors agglomération. En cas d'intégration de la zone dans l'agglomération, le recul de 25 m ne serait plus obligatoire

Surface : 1,99 hectares

Programmation : 48 logements dont 10 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 5 logements en accession sociale (type BRS - 10%)

Légende

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)

Cœur de quartier à créer

Déplacements :

Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site

Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement

Maillage de liaisons douces à renforcer

Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

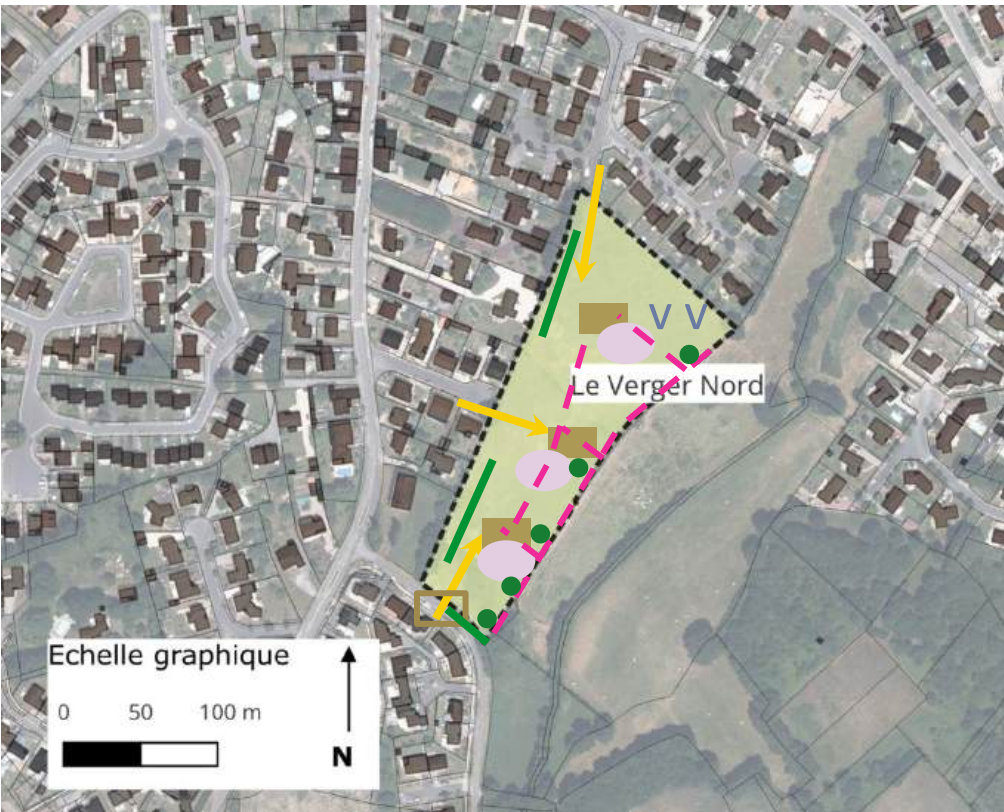
Trame de haies existantes à préserver et renforcer

Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération

ENJEUX / OBJECTIFS

Situé à l'arrière de deux lotissements et en bordure d'un espace naturel, ce secteur est destiné à compléter et à étoffer le tissu urbain. Son aménagement devra s'appuyer sur les dessertes existantes et la proximité d'un espace naturel à enjeu. Le secteur situé à proximité du centre ville aura une densité beaucoup plus importante (29 logements contre 12 à 15 à l'ouest et au nord). Cette densité sera répartie à la fois dans un gradient d'urbanisation d'ouest en est mais également plus importante autour des placettes. La perception de ce nouveau quartier en frange de l'enveloppe urbaine devra être prise en considération. Le quartier devra être perméable et sécurisé pour les déplacements actifs en permettant notamment de relier l'impasse des coteaux et la rue Fief de la Garde.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au tableau de synthèse précédent. Des logements en accession sociale seront à produire. Les constructions seront diversifiées entre de la maison de ville, du logement intermédiaire et du logement individuel. Un minimum de 20% de logements du type T1, T2 ou T3 seront à produire.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus. Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Des percées visuelles seront créées depuis les mails vers la Vallée située à l'Est. Le muret situé le long de la rue du Fief de la Garde sera réhabilité.

La zone humide identifiée au nord ouest du site classée en zone N ne devra pas accueillir de constructions. Cette dernière devra être intégrée dans l'aménagement du quartier.

Surface : 1,9 hectares
Programmation : 56 logements dont 12 logements locatifs sociaux minimum (21%) et 6 logements en accession sociale (type BRS - 11%)

Légende

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Coeur de quartier à créer

Déplacements :

- Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
- Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer

ENJEUX / OBJECTIFS

Situé à proximité de l'enveloppe urbaine et notamment de services et de commerces, le secteur offre un potentiel de complément d'urbanisation intéressant au regard de sa superficie globale et de ses capacités de densification. L'aménagement de ce secteur devrait être assuré dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

L'enveloppe aménageable a été définie pour limiter l'impact sur les zones humides. Ainsi, si l'OAP a une surface de 5,67ha, au maximum seuls 5,25ha pourront être aménagés pour les nouvelles constructions (voirie et logements), le reste étant déjà aménagé (zone U).

Le site comporte environ 1,66 hectares de zones humides. Les études opérationnelles n'étant pas engagées, il n'est pas possible de savoir si ces zones humides seront aménageables (sous réserves de mesures de réduction et de compensation qui seront autorisées). Ainsi, la densité à respecter sera de 29 logements à l'hectare en fonction de la surface réellement aménageable. Si les 5,25 hectares s'avèrent aménageables, ce sera donc 153 logements qui seront à produire sur ce secteur et non 104.

L'aménagement doit veiller à prendre en considération le paysage environnant et la biodiversité locale (haie bocagère, arbre remarquable). Il doit aussi s'accompagner d'une réflexion pour faciliter les liaisons "douces" entre le secteur et les cheminements menant vers le centre-bourg. Enfin, il devra prendre en compte la sécurisation des déplacements sur les voies autour du site.

Concernant les logements, la densité est de 29 logements par hectare sur ce secteur là où au nord et à l'est la densité est aux alentours de 6 logements à l'hectare.

Les formes bâties seront assez denses pour limiter l'imperméabilisation des sols et avoir un cadre paysager fort.

Un épannelage sera étudié en partant du R+1 sur la frange urbaine vers du R+2+C en allant vers l'espace naturel et agricole.

Dans cette optique, l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur a pour objectif de définir les grandes lignes directrices de cette opération d'aménagement, en veillant surtout à assurer une cohérence de son aménagement d'ensemble.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

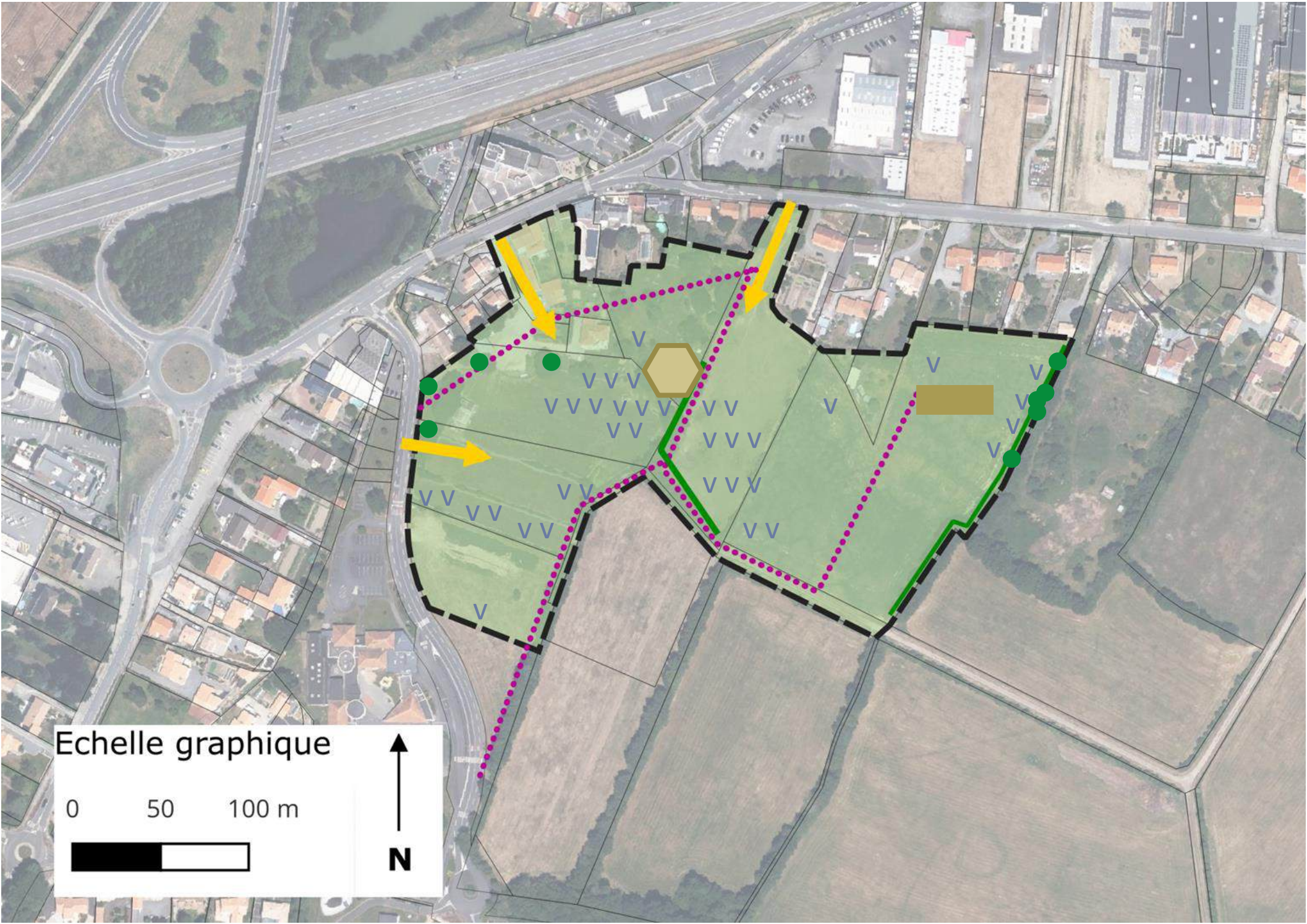
L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent.

Des logements en accession sociale seront à produire. Les constructions seront diversifiées entre de la maison de ville, du logement intermédiaire, du logement collectif et du logement individuel. Un minimum de 20% de logements du type T1, T2 ou T3 seront à produire.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Surface : 5,67 hectares dont 5,25ha réservés pour la construction de logements
Programmation : entre minimum 104 logements dont 21 logements sociaux minimum (20%) et 11 logements en accession (BRS - 10%) et 153 logements dont 31 logements sociaux minimum (20%) et 16 logements en accession sociale (type BRS - 10%)



Légende

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Cœur de quartier à créer

Déplacements :

- Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
- Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)



Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

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

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manoeuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Sur la commune de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, les OAP sont de trois ordres:

- ◆ **O.A.P. générales**
- ◆ **O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains**
- ◆ **O.A.P. relatives aux projets de villages**

1. O.A.P. générales

P 5

- ♦ Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d’habitat
- ♦ Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d’activités
 - ♦ Dispositions générales relatives aux mobilités douces

P 7

P 13

P 19

2. O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains

P 23

- ♦ Secteurs à vocation principale d’habitat (OAP 1 à 4)
- ♦ Secteur à vocation d’activités économiques (OAP 5)
 - ♦ Secteur à vocation d’intérêt collectif (OAP 6 à 8)

P 26

P 32

P 34

3. O.A.P. relatives aux projets de villages

P 39

- ♦ Projets de villages (OAP V1 à V10)

P 43

1 . O . A . P . générales

- ♦ Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation d’habitat
- ♦ Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d’activités
- ♦ Dispositions générales relatives aux mobilités douces

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

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 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, commerces et services...) (cf. orientation générale sur les mobilités douces).

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...) 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.

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 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 "voie verte" (ou coulée verte), l'opération devra a minima prévoir l'aménagement de cheminements "doux" assurant la connexion aux cheminements publics menant à cette voie verte.

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(s) commun(s) significatif(s) 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 conséquent 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), etc...
- ♦ **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume, etc...

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**.

FORMES URBAINES (SUITE...)

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.

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 pour de l'habitat individuel sur le restant du secteur.

Les objectifs de densité impliquent également 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 privatif 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.

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 en lien avec son environnement, 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 : cônes de vue, notamment sur le clocher de l'église, arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante... etc.
- ♦ 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.

Un projet d'aménagement faisant délibérément table rase des éléments paysagers existants sera exclu.

INTEGRER LES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LE PAYSAGE

Les aires de stationnement doivent participer à la qualité paysagère des lieux : un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé (plantations, aménagements paysagers, choix des revêtements, etc...).

Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle seront étudiées, notamment par l'intégration aux constructions.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- ♦ les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif de manière à ce qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement,
- ♦ les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.

DÉFINIR UNE COHÉRENCE DES CLÔTURES INDIVIDUELLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Les clôtures établies le long de voies et d'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,
- ♦ l'absence de clôtures en bordure de domaine public.

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. Il convient en ce sens :
 - d'adapter les conditions d'implantation des constructions et 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),
 - de prévoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

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 de manière à éviter de créer des "courants d'air" (exemple : 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 avec des pièces traversantes, 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.

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 à 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 eaux de ruissellement rejetés 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 à 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.

DÉPLACEMENTS

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 de les 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, il peut être recommandé un traitement en voie 'partagée' entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.
- ♦ Dans tous les cas, les projets d'aménagement devront 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 LES BESOINS EN STATIONNEMENT DES OPERATIONS

L'offre en stationnement pour les véhicules doit être appréciée au regard des besoins des usagers et des activités.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace de places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

Le traitement apporté aux espaces de stationnement peut également favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / plateau sportif etc).

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

AFFIRMER LES MOBILITES DOUCES

[Cf. OAP sur les mobilités douces et OAP de secteurs.](#)

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DE TOUT SECTEUR

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. tableau de synthèse en page 24), l'aménagement 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 POUR LES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

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 et avec le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grandlieu.

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 24).

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 reprennent à titre indicatif les objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux fixés dans le règlement (cf. tableau de synthèse en page 24).

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURES À L'URBANISATION DES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Secteurs d'extensions de l'agglomération	Nombre minimum de logements attendus	Programmation	OAP
Site des Grenais	56	Court terme	OAP A1
Site de la Grue	20	Moyen terme	/
Site Impasse des Moulins Verger nord	32	Moyen terme	/
Site des Perrières	25	Moyen terme	/
Site de Plaisance 3	9	Long terme	/
Site L'Hommée	95	Long terme	/
Site de la Sorinerie	38	Long terme	/

Secteurs de renouvellement urbain en agglomération	Nombre minimum de logements attendus	Programmation	OAP
Site du Clos St François	95	Court à moyen terme	OAP A2
Site rue des Aveliniers	5	Court à moyen terme	OAP A3
Site rue de la Minoterie (route de Touvois)	12	Moyen à long terme	OAP A4

Renouvellement urbain en villages	Nombre minimum de logements attendus	Programmation	OAP
Site sud du village de la Sohérie	8	Moyen terme	OAP V1
Site nord du village de la Sohérie	8	Moyen terme	OAP V1
Site des Guittières	9	Moyen terme	OAP V7

OAP - Dispositions générales
relatives aux secteurs à vocation principale d'activités

FORMES URBAINES

POUR TOUTE ACTIVITE : BIEN CHOSIR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des bâtiments d'activités sur l'unité foncière devra être étudiée de telle manière à privilégier :

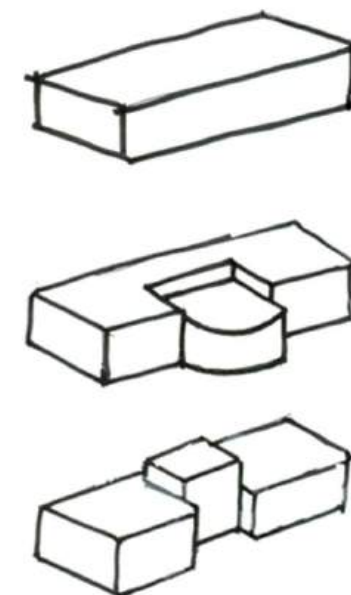
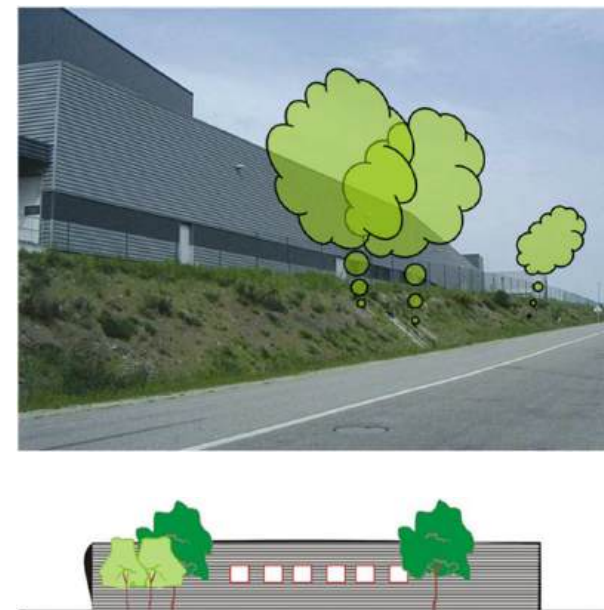
- ♦ en limite latérale : l'implantation du ou des bâtiments en mitoyenneté (si autorisée par le règlement du PLU ou du lotissement). Il s'agit en tout état de cause d'éviter l'implantation de la construction au centre de la parcelle, option qui rend à terme plus difficile l'évolution du bâti et morcelle les espaces extérieurs qui sont peu exploitables/optimisables,
- ♦ en façade sur rue : l'utilisation du recul entre la limite de parcelle et l'alignement de la rue pour mettre en scène l'entreprise : signalétique, parking paysager pour la clientèle, etc... ,
- ♦ une implantation des bâtiments permettant d'intégrer les espaces de stockage à l'arrière du bâti (en utilisant l'orientation du bâti, l'orientation et l'implantation des bâtis alentours...). Il s'agit d'éviter ainsi une gestion ultérieure par « camouflage » des espaces de stockage (plantation ultérieure de haies, panneaux bois...),

Une certaine densité de construction est requise : envisager l'avenir et de possibles extensions ne doit pas conduire à sur-dimensionner la parcelle au regard des besoins réels.

POUR TOUTE ACTIVITE : BIEN CHOSIR LE VOLUME BÂTI DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent rester simples. Il est souhaitable de trouver une bonne proportion entre la hauteur et la longueur de façade.

Une volumétrie importante pourra être atténuée par une végétation appropriée ou encore par des parties de façades à mettre en valeur ressortant du volume important. Cette disposition favorise l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.



PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

CONCEVOIR UN PROJET VÉGÉTAL ET PAYSAGER PARTICIPANT À L'IMAGE DU PARC D'ACTIVITÉS

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager 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 : cônes de vue, arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante... ,
- ♦ réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés au parc d'activités : fonctions d'ombrage, 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), etc...
- ♦ veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter, si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers , en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre les espaces "naturels", favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques,
- ♦ intégrer les opérations dans leur environnement paysager ou agricole par un traitement approprié des lisières urbaines.

INTÉGRER LES BÂTIMENTS DANS LE PAYSAGE PAR UN CHOIX APPROPRIÉ DES COULEURS

Les couleurs claires sont à éviter en couleur dominante car trop visibles. De manière générale, le choix de couleurs vives pour souligner certains éléments signalétiques ou d'architecture doit viser la simplicité et l'harmonie.

INTÉGRER LES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LE PAYSAGE

Un traitement qualitatif des espaces de stationnement devra être recherché (plantations, aménagements paysagers, choix des revêtements...).

Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur l'unité foncière seront étudiées, notamment par l'intégration aux constructions.

PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ SUR L'UNITÉ FONCIÈRE

- ♦ en évitant l'imperméabilisation des espaces non utilisés,
- ♦ en prévoyant des plantations sur la parcelle.

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. Il convient en ce sens :
 - d'adapter les conditions d'implantation des constructions et 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),
 - de prévoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

ÉNERGIE

CONCEVOIR DES PROJETS 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 bâtiments ou parties de bâtiments qui doivent être chauffées (accueil, bureaux, surfaces de vente, etc...),
- ♦ optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires sur les parties des bâtiments nécessitant un chauffage,
- ♦ favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté entre bâtiments d'activités.

FAVORISER LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les bâtiments à usage d'activité représentent un potentiel de surfaces important pour la mise en place de panneaux solaires, notamment photovoltaïques, mais aussi pour des panneaux solaires thermiques (production d'eau chaude) selon les types d'activité et les besoins de l'entreprise.

L'installation de panneaux doit prendre en compte les éventuels masques solaires (bâti, arbres...) susceptibles de créer des ombres portées préjudiciables au rendement des capteurs solaires.

L'installation d'éolienne(s) (de moins de 12 mètres de hauteur) pour une entreprise ou un groupement d'activités (par mutualisation) peut représenter un vecteur de communication externe intéressant (identification, localisation) qui permet d'associer l'image de l'entreprise aux valeurs du développement durable.

DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

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 de les traiter en conséquence.

PRÉVOIR LES BESOINS EN STATIONNEMENT DES OPERATIONS

L'offre en stationnement pour les véhicules doit être appréciée au regard des besoins des usagers et des activités.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace de places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

Des zones de stationnement adaptées aux poids lourds seront prévues sur l'espace public pour répondre aux besoins spécifiques : régulation du trafic, attente avant livraison, consultation du relais d'information services.

Les espaces et les places de stationnement dévolues aux véhicules de livraisons devront être suffisamment dimensionnés et localisés de manière à faciliter leur utilisation et ce, sans occasionner de gêne pour le fonctionnement des espaces publics. Sont par exemple à éviter les créations d'espaces de livraisons sur des sites gênant la visibilité et la sécurité des autres modes de déplacements.

AFFIRMER LES MOBILITES DOUCES

Cf. OAP sur les mobilités douces et OAP par secteur.

GESTION DE L'EAU

Chaque opération d'aménagement devra respecter les orientations suivantes :

- ♦ limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières, dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés à l'activité 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 (chaussée réservoir, mélange terre-pierre, dalles alvéolées engazonnées, etc...), dès que la qualité des sols et sous-sols le permet.
- ♦ favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention.

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.

TABLEAU DE SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION DES ZONES D'ACTIVITES

Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface au zonage au PLU (arrondie en m²)	Surface aménageable* estimée du secteur (arrondie en m²)	Modalités d'aménagement du secteur			
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)	Proximité de zones d'habitat nécessitant une gestion de l'interface	OAP
Extension urbaine du Clos Papin	Activités, services, bureaux, équipements	172 100 Dont 1AUe : 18 000 Dont 2AUe :154 100	155 000 Dont 1AUe : 16400 Dont 2AUe : 138 600	OUI	OUI	OUI	OAP pour la zone 1AUe OAP de la zone 2AUe à réaliser lors de son ouverture à l'urbanisation
Extension urbaine de la Chaussée	Activités commerciales (ZACOM)	271 300	267 900	OUI	OUI	OUI	OAP de la zone 2AUec à réaliser lors de son ouverture à l'urbanisation
Extension urbaine de la ZA de Grandlieu	Activités artisanales et industrielles	62 140 (Ab)	A définir	A définir	A définir	OUI	OAP à réaliser si ouverture à l'urbanisation motivée au regard de la stratégie de développement économique intercommunale

* La surface aménageable 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 (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver et à l'exception des surfaces liées à des aménagements ou infrastructures dont l'utilité dépasse les simples besoins du secteur (exemples : voie de contournement routière, équipement de sport ou loisirs ouvert à tous et venant renforcer une polarité communale à vocation d'équipements collectifs, bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé sur lequel l'opération peut éventuellement se raccorder, etc...).

OAP - Dispositions générales relatives aux mobilités douces

DÉPLACEMENTS DOUX

RECHERCHER UNE PERMEABILITE DES ÎLOTS BÂTIS

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De manière générale, le principe de « perméabilité » des îlots bâtis sera donc recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets de coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DES SECTEURS AMENAGES AU TISSU URBAIN PAR LEUR CONNEXION AUX CHEMINEMENTS "DOUX" (PIÉTONS, CYCLABLES) EXISTANTS

Toute opération d'aménagement doit s'assurer une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou le secteur aménagé soit bien intégré à la vie de l'agglomération ou du village.

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 collèges, les écoles, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs, les sites et parcs d'activités... etc.), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

La cartographie présentée ci-après permet de dresser les itinéraires doux qu'il est souhaitable d'affirmer à l'échelle du bourg.

PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS INCITANT AUX MODES DOUX

Il s'agit de chercher à :

- ♦ réduire l'utilisation de l'automobile pour les courtes distances,
- ♦ favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements "doux" non motorisés : à pieds, en rollers, trottinette, à vélo...

Toute opération d'aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux".

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération : tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant, avec si possible un traitement homogène.

Les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, centralités, etc.

Des aménagements spécifiques devront être mis en place pour limiter le stationnement sauvage sur les liaisons douces et faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible, et en particulier sur les itinéraires définis sur la cartographie page suivante.

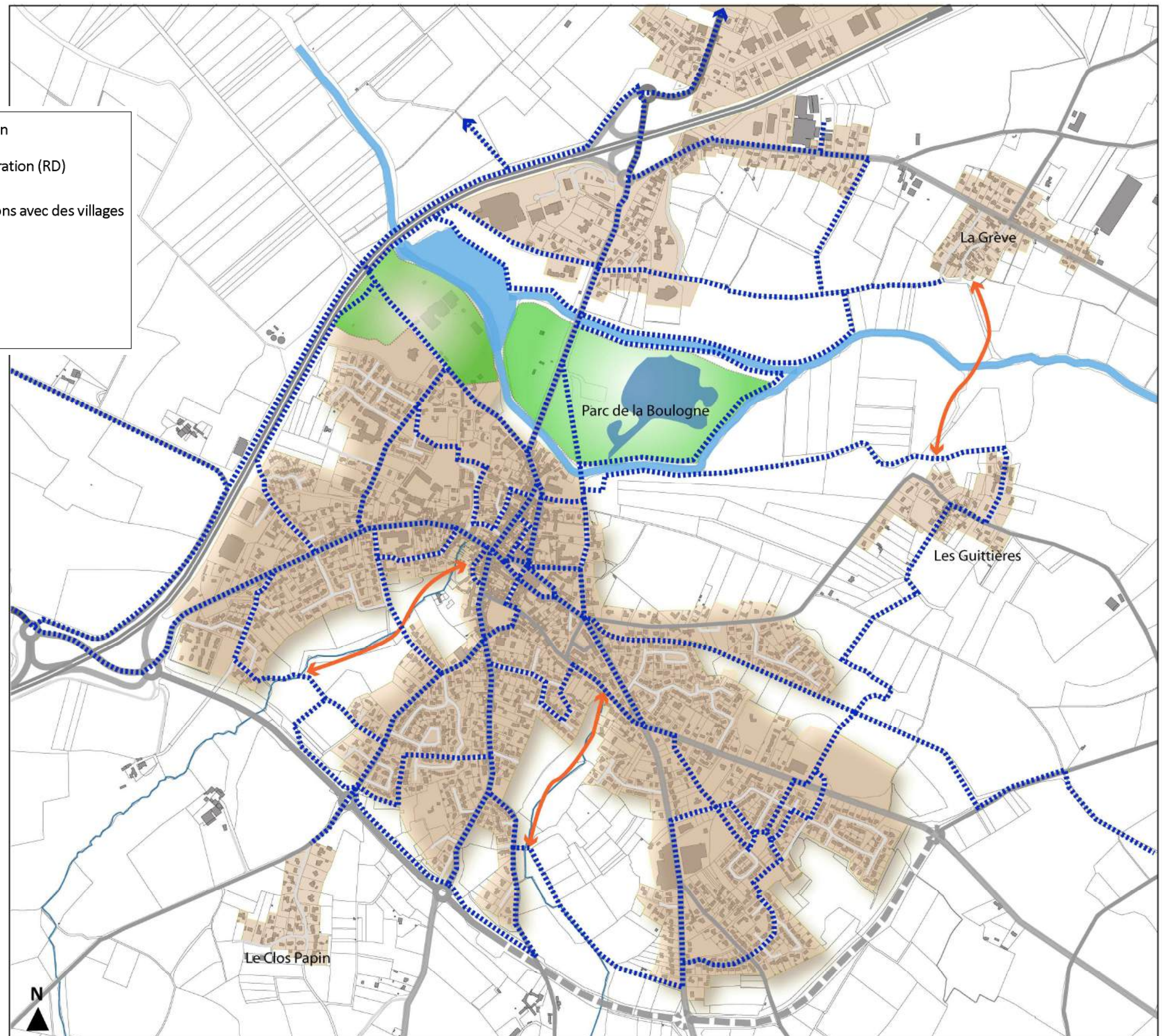
PRÉVOIR UNE OFFRE DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

La mise en place d'une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.) sera requise.

Cette offre de stationnement devra être visible et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons.

Plan des mobilités douces

- Voie de contournement de l'agglomération et de transit (RD 117 à 2x2 voies)
- Voies de desserte principale de l'agglomération (RD)
- Voie de contournement sud en projet
- Voies de desserte interquartier et de liaisons avec des villages ou hameaux proches
- Voies de desserte de quartiers
- Réseau de mobilités douces à conforter
- ↔ Principes de liaisons douces à rechercher



2. O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains

- ♦ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP A1 à A4)
- ♦ Secteur destiné à des activités économiques (OAP 5)
- ♦ Secteur à vocation d'intérêt collectif (OAP 6)

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES
AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) EN AGGLOMÉRATION

N° OAP	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable** estimée du secteur (arrondie en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Nombre minimum de logements à réaliser*	Rappel ***: Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)		
A1	Extension urbaine des Grenais	Habitat	20 000	OUI	OUI	56	15
A2	Requalification du Clos Saint-François	Habitat	27 600 (dont 3 700 m² environ d’emprises bâties)	OUI	NON	95	35
A3	Requalification Rue des Aveliniers	Habitat	2 700 (correspondant à une unité foncière bâtie)	OUI	NON	5	2 logements loc. sociaux si plus de 10 logements
A4	Requalification Rue de la Minoterie	Habitat	10 000 (dont 2 200 m² englobant deux constructions + abords)	OUI	NON	12	2 logements loc. sociaux par tranche de 10 logements
A5	Extension urbaine du Clos Papin	Activités économiques	16 400	OUI	OUI	/	/
A6	Extension urbaine de La Meule	Equipements collectifs	18 500	OUI	OUI	/	/
A7	Extension urbaine de L’Hommée	Equipements collectifs	12 400	OUI	OUI	/	/

* 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** du secteur.

** La surface aménageable 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 (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d’eau et boisements à conserver et à l’exception des surfaces liées à des aménagements ou infrastructures dont l’utilité dépasse les simples besoins du secteur (exemples : voie de contournement routière, équipement de sport ou loisirs ouvert à tous et venant renforcer une polarité communale à vocation d’équipements collectifs, bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé sur lequel l’opération peut éventuellement se raccorder, etc...).

*** Ces éléments sont rappelés ici à titre indicatif, la règle de mixité sociale est fixée par le règlement du PLU et est contrôlée dans un rapport de conformité.

OAP Ax

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’habitat (et d’activités compatibles avec l’habitat)

OAP Ax

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur d’intérêt général

OAP Ax

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’activités

Localisation des secteurs à OAP à l'échelle de l'agglomération

OAP Ax

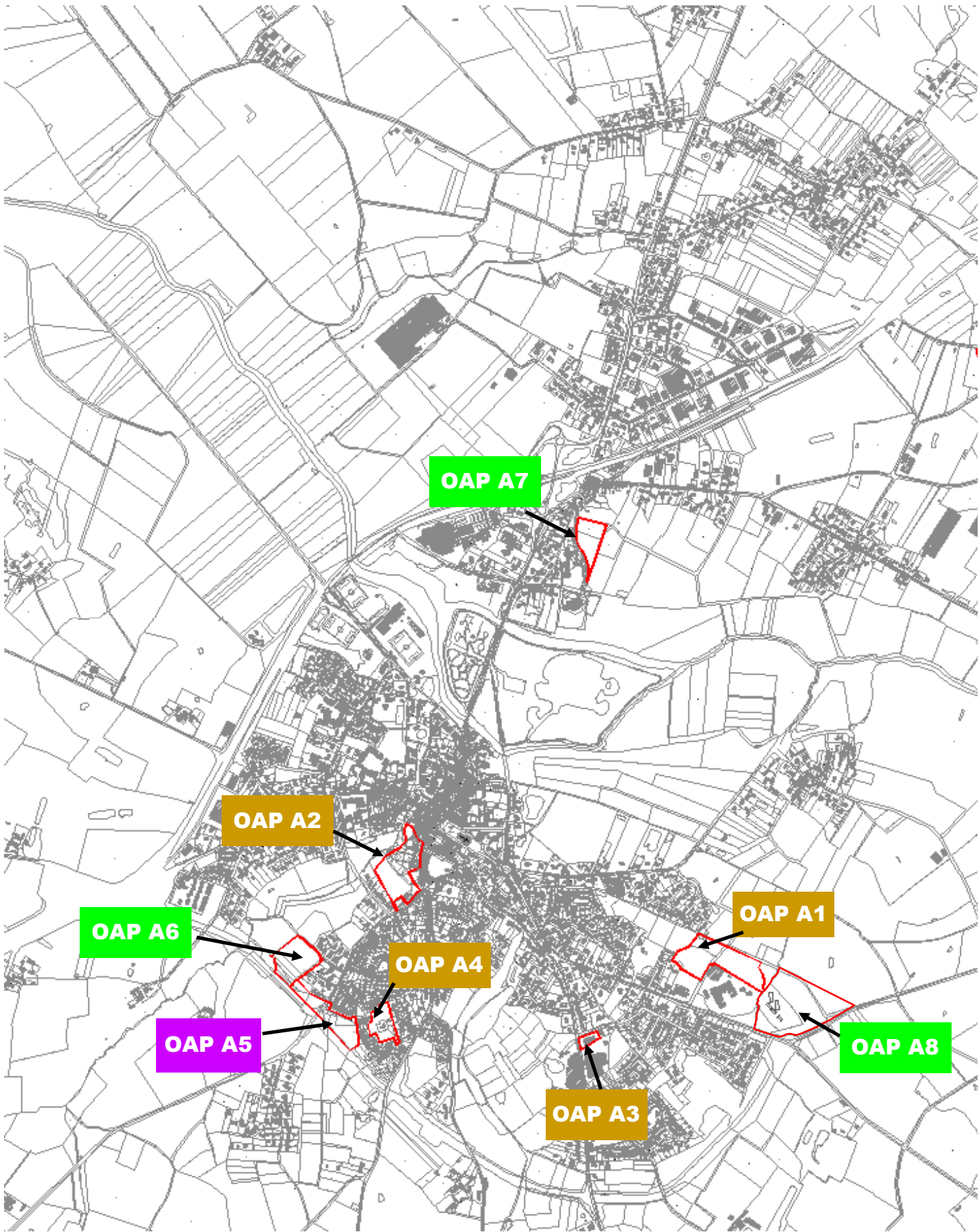
Orientation d'aménagement et de programmation
relative à un secteur à vocation dominante d'habitat
(et d'activités compatibles avec l'habitat)

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation
relative à un secteur d'intérêt général

OAP Ax

Orientation d'aménagement et de programmation
relative à un secteur à vocation dominante d'activités



ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur d'extension de l'agglomération à court et moyen terme pour l'accueil de nouveaux ménages riverain du collège et proche du centre-bourg.

Son urbanisation doit finaliser le développement urbain sur ce secteur en prenant en compte la proximité de la voie verte, les habitations périphériques et la proximité de la salle des fêtes. Le projet devra également prendre en compte la mutabilité éventuelle du site des ateliers municipaux (en cas de transfert de ces derniers) et le contexte paysager et environnemental du secteur (aménagement d'une partie du secteur subordonné à la compensation de zones humides).

Dans cette optique, l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur a pour objectif de définir les grandes lignes directrices de cette extension urbaine, en veillant surtout à assurer une cohérence de son aménagement d'ensemble.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur devrait être assuré dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et satisfaire ainsi une partie des besoins en logements, notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale.

L'aménagement du périmètre d'étude devra aboutir, pour chacun des secteurs, à la création de quartiers affirmant leur propre identité.

ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT

Production minimale de logements à respecter et part de logements locatifs sociaux à intégrer**

Secteurs	Surface ha	Programme de logements	Logements sociaux	Densité moyenne (lgts/ha)
1*	Environ 1, 50	Environ 25-27 logements	6	18 lgts/ha
2	Environ 0,75 à vocation d'habitat (+0,35 pour la réalisation d'un cityparc et d'un bassin)	Environ 28-32 logements	6	21 lgts/ha
Total	2,25 ha (hors cityparc et bassin)	Minimum de 56 logements	12	Près de 20 lgts/ha

* Le secteur 1 de 1,5 ha n'inclut pas la zone humide à l'est du site qui fait l'objet d'un zonage naturel N au PLU.
**Ces éléments sont rappelés ici à titre indicatif, la règle de mixité sociale est fixée par le règlement du PLU et est contrôlée dans un rapport de conformité.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement

Délimitation des secteurs 1 à 3*

Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Cœur de quartier à renforcer en prenant à appui sur l'espace de jeu réalisé près de la salle de sport
- Equipement de quartier à réaliser (cityparc)

Déplacements et stationnement :

- Principes de voies de desserte secondaire en bouclage, circulation apaisée (tracé non rectiligne)
- Placette ou mail de desserte principale du secteur 2 pouvant intégrer du stationnement (traitement urbain et paysager identitaire et similaire)
- Traitement spécifique de la voirie à prévoir en traversée de la coulée verte
- Maillage de liaisons douces à renforcer

Le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération, que ce soit pour ceux liés à l'habitat et ceux liés aux équipements et services offerts au sein du quartier.

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Préverdissage de clôtures à prévoir en lisière de voie principale
- Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul inconstructible végétalisé en limite d'opération en interface avec la salle de sport (espèces locales)
- Secteurs de zones humides à préserver

Cas particuliers des secteurs 2 et 3 :

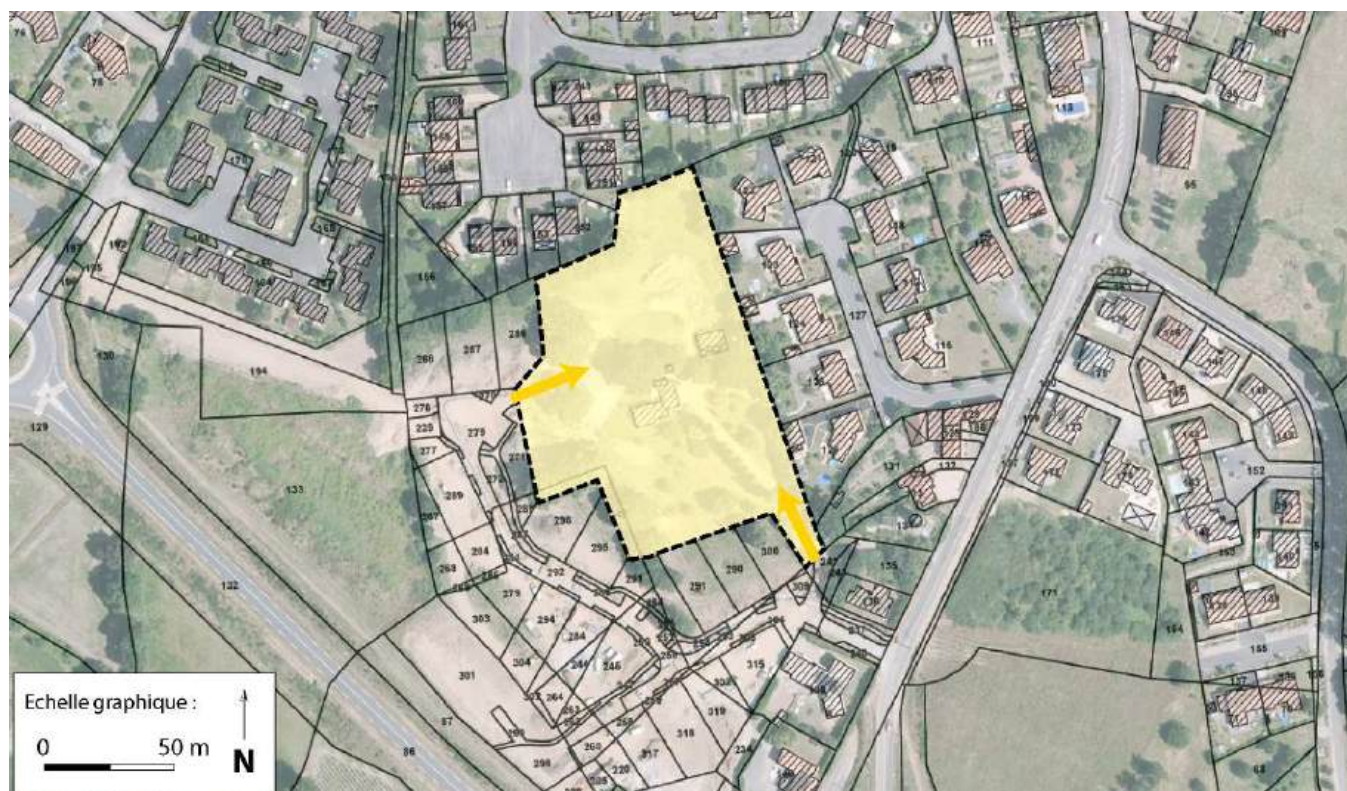
- Aménagement du sud du secteur 2 conditionné à la délocalisation des site de dépôts "verts" des ateliers municipaux et à la remise en état du site
- Aménagement du secteur 3 conditionné à la délocalisation des ateliers municipaux, leur démolition et à la remise en état du site

* Le secteur 3 est aujourd'hui occupé par les ateliers municipaux. Il fait l'objet d'un zonage Ub au PLU. Dans le cadre d'un éventuel transfert des ateliers, la vocation du secteur 3 pourra être redéfinie dans une logique de renouvellement urbain. En tout état de cause, le projet d'aménagement du secteur 2 doit prendre en considération cette éventualité.

ENJEUX / OBJECTIFS

Ceinturé d'habitations, ce secteur est destiné à compléter et à étoffer le tissu urbain.

Son aménagement devra prendre en considération la maison d'habitation existante implantée au cœur du secteur.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent (en page 24).

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Légende

 Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

-  Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
-  Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
-  Cœur de quartier à créer

Déplacements :

-  Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
-  Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
-  Maillage de liaisons douces à renforcer
-  Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

-  Trame de haies existantes à préserver et renforcer
-  Arbre existant à préserver
-  Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
-  Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
-  Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
-  Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
-  Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
-  Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

ENJEUX / OBJECTIFS

Le secteur s'inscrit dans un vaste ensemble destiné à rééquilibrer l'implantation des activités économiques autour de l'agglomération (rééquilibrage Nord-Sud).

Il sera impératif de dégager une vision d'ensemble du projet de parc d'activités dans sa globalité afin d'affirmer le caractère urbain qualitatif de l'ensemble du secteur.

La qualité urbaine, architecturale et paysagère du parc d'activités du Clos Papin devra être soignée pour générer une harmonie d'ensemble et une identité globale au parc, afin de créer une unité visuelle et urbaine autour de l'axe routier départemental.

L'aménagement devra prendre en considération le tissu urbain d'habitat riverain de la zone par le maintien d'un recul inconstructible et de manière également à assurer une continuité urbaine entre l'agglomération, le gros hameau du Clos Papin et le lieu-dit de St Rémy.

Il s'agira également de mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : cônes de vue, haies végétales ou boisements, etc. mais également de s'appuyer sur la présence du vallon de Saint-Rémy au nord pour assurer l'interface avec la zone naturelle.

Le projet devra également être compatible avec le chapitre 1 des OAP générales relatives aux secteurs à vocation principale d'activités.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT L'ENSEMBLE DU PARC D'ACTIVITES DU CLOS PAPIN (ZONES 1AUe ET 2AUe)

La qualité urbaine, architecturale et paysagère du parc d'activités du Clos Papin devra en particulier être soignée pour générer une harmonie d'ensemble et une identité globale au parc, afin de créer une unité visuelle et urbaine autour de l'axe routier départemental.

Il sera impératif de dégager une vision d'ensemble du projet de parc d'activités dans sa globalité afin d'affirmer le caractère urbain qualitatif de ce secteur. Cette réflexion d'ensemble conditionnera la mise en forme d'un projet urbain et architectural réalisable dans une première phase sur la partie localisée à l'est de la voie départementale.

L'aménagement du parc d'activités doit être conçu de manière à marquer l'urbanité autour de la voie départementale. Les constructions seront ainsi édifiées à 25 mètres de recul de l'axe de la voie départementale. Les façades bâties de part et d'autre de la voie pourront exprimer une diversité mais dans une harmonie d'ensemble. Les façades des constructions donnant sur cette voie feront ainsi l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Le traitement du recul inconstructible de part et d'autre de la voie départementale devra jouer un rôle fédérateur pour l'image du parc. Les bandes de recul feront donc l'objet d'un traitement paysager qualitatif identitaire. Elles pourront intégrer des contre-allées de desserte et du stationnement.

La conception des espaces publics irriguant l'intérieur du parc d'activités devra également contribuer à l'image de la zone.

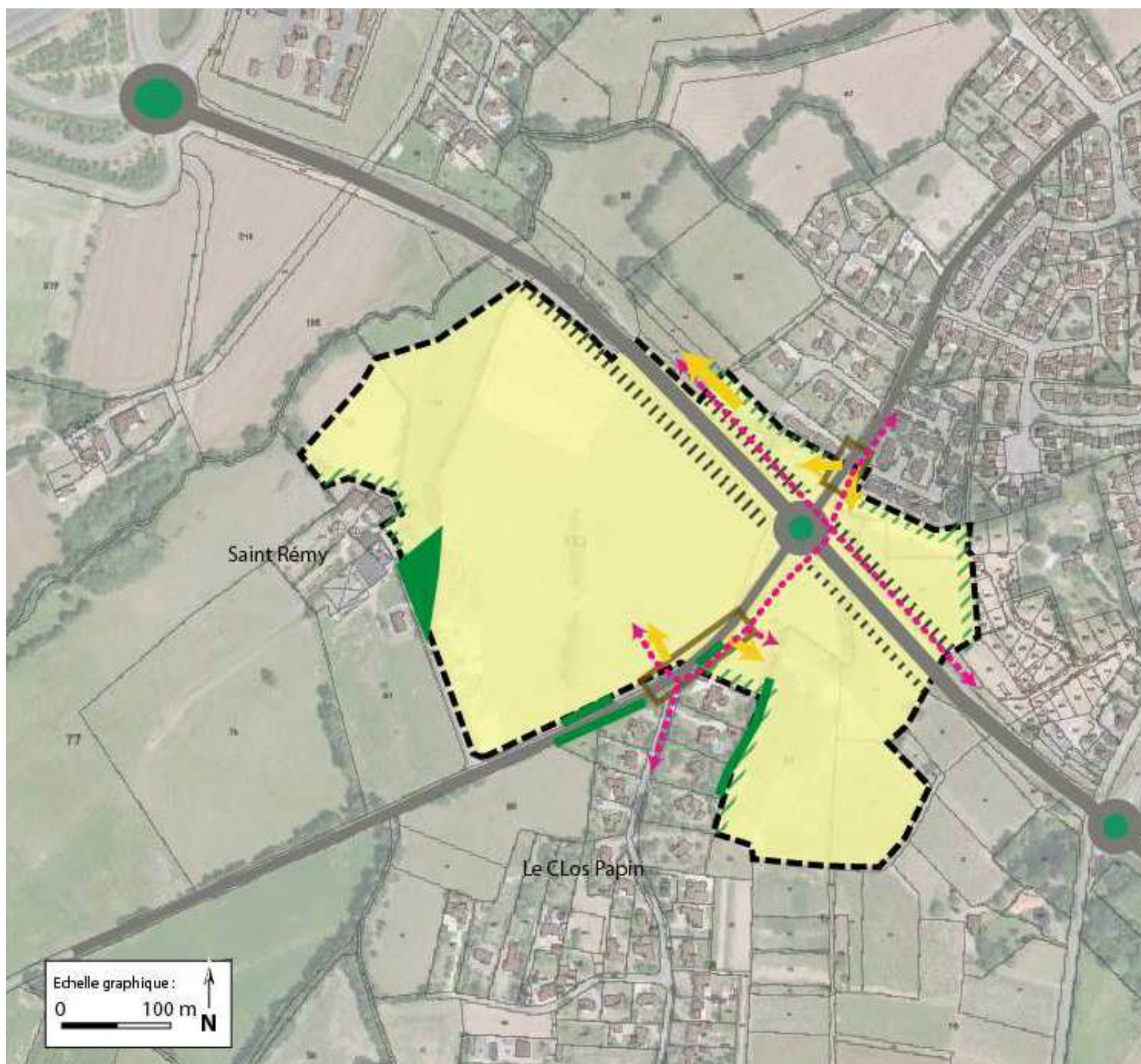
L'aménagement du parc d'activités devra permettre à la fois de créer du lien et d'assurer des bonnes conditions de voisinage avec :

- ◆ le tissu urbain d'habitat en entrée de ville de la rue de bonne Fontaine,
- ◆ le hameau structurant du Clos Papin et l'ancienne ferme de St Rémy, qui une fois l'aménagement du parc réalisé, seront intégrés au tissu urbain de l'agglomération.

Enfin, une attention particulière sera portée à l'intégration du parc d'activités dans son environnement naturel et agricole avec :

- ◆ une gestion qualitative de la lisière nord-ouest du parc d'activités au regard de la proximité du ruisseau St Rémy.
- ◆ une gestion qualitative des lisières de l'opération avec les secteurs à vocation agricole.

Une OAP spécifique au secteur 1AUe ouvert à l'urbanisation est présentée ci-après.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement parc d'activités du Clos Papin

Légende

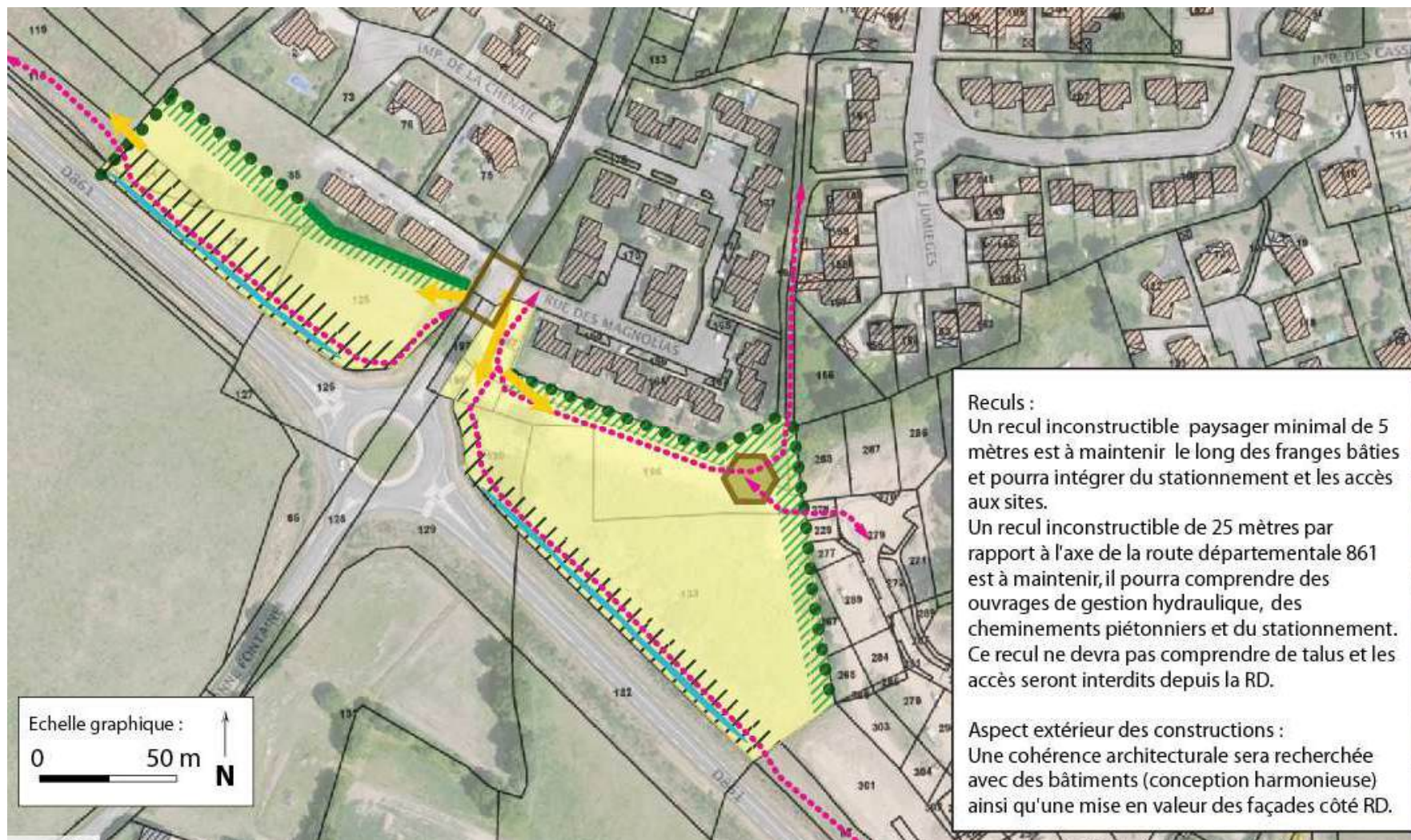
Délimitation du secteur

Déplacements :

- Principes de desserte principale
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf à réaliser des ouvrages et des constructions en surplomb de la voie. Dans ces conditions, ces ouvrages et constructions devront garantir une hauteur minimale pour permettre la circulation de tout type de véhicule sur la RD 861.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement de la zone 1AUe du parc d'activités du Clos Papin**Légende****Déplacements :**

-  Principes de desserte principale
-  Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
-  Maillage de liaisons douces à renforcer
-  Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

-  Trame de haies existantes à préserver et renforcer
-  Arbre existant à préserver
-  Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
-  Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
-  Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
-  Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
-  Les constructions doivent respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf à réaliser des ouvrages et des constructions en surplomb de la voie. Dans ces conditions, ces ouvrages et constructions devront garantir une hauteur minimale pour permettre la circulation de tout type de véhicule sur la RD 861.

ENJEUX / OBJECTIFS

Projet d'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif, ayant pour objet de conforter l'offre d'équipements au sud-ouest du bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent en particulier à la nécessité de prendre en compte la proximité du secteur 1AUe à vocation d'activités et de maintenir une bande tampon paysager au nord et nord-est afin de veiller à la bonne intégration paysagère du projet localisé en limite du vallon de Saint-Rémy.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement**Légende**

 Délimitation du secteur

Déplacements :

-  Principes de desserte principale
-  Maillage de liaisons douces à renforcer
-  Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

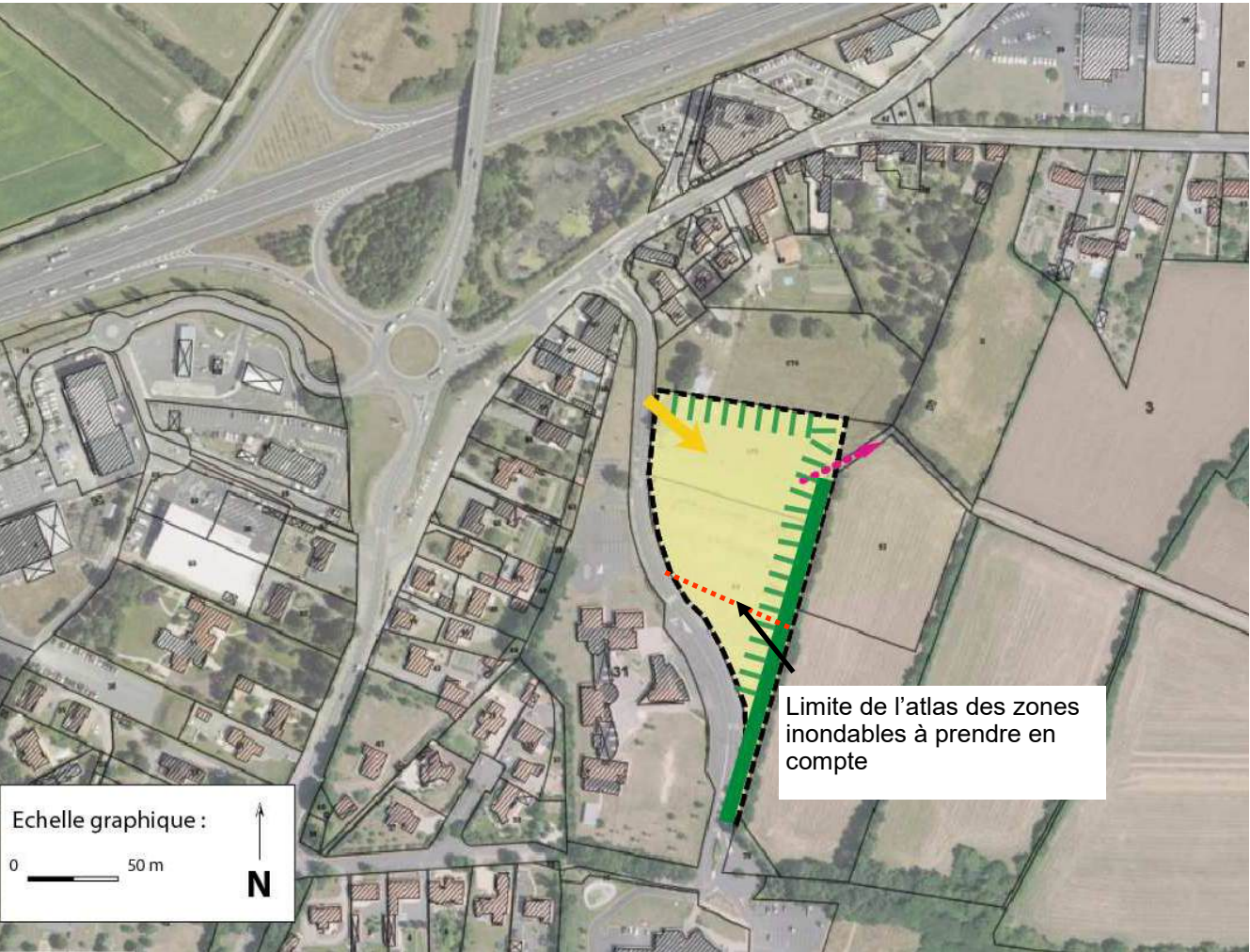
-  Trame de haies existantes à préserver et renforcer
-  Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
-  Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale

ENJEUX / OBJECTIFS

Projet d'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif, ayant pour objet de conforter le pôle d'équipements aujourd'hui constitué par la piscine et l'école.

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent en particulier à la nécessité de prendre en compte le secteur 2AU à vocation d'habitat riverain et de maintenir une bande tampon paysager à l'arrière de la parcelle afin de limiter les risques de nuisances et afin de veiller à la bonne intégration paysagère du projet.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



Légende

- Délimitation du secteur
- Déplacements :
 - Principes de desserte principale
 - Maillage de liaisons douces à renforcer
 - Sécurisation de l'intersection à prévoir
- Paysage et environnement :
 - Trame de haies existantes à préserver et renforcer
 - Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération

ENJEUX / OBJECTIFS

Projet d'aménagement d'un espace d'intérêt collectif ayant pour objet de construire un nouvel équipement à usage d'enseignement (projet de lycée) et d'équipements connexes (équipements sportifs, gare routière...) ainsi que les logements de fonction liés et/ou nécessaires à cet équipement.

Ce projet s'inscrit dans un objectif de formalisation d'un véritable pôle d'équipements liés à l'enseignement, puisqu'il vient en complément du collège et de ses équipements connexes déjà implantés sur le site riverain, en limite Ouest du secteur d'étude.

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent en particulier à la nécessité de :

- ♦ Créer autant que faire se peut des synergies entre équipements existants et projetés sur le quartier des Grenais,
- ♦ Prendre en compte le secteur d'habitat riverain des Grenais en maintenant une bande tampon paysagère en limite ouest du secteur afin de limiter les risques de nuisances et afin de veiller à la bonne intégration paysagère du projet,
- ♦ Prendre en compte les qualités naturelles et paysagères du secteur, en particulier les zones humides délimitées au sein du site et la trame verte et bleue (fossé principal bordant le site à l'Ouest), propices à une bonne insertion paysagère du site et gage de qualité du cadre de vie dans lequel pourront évoluer les élèves, les enseignants et usagers du site et personnel de fonction.

Principes de gestion environnementale du site

Prendre en compte les trames vertes et bleues existantes sur le secteur d'étude en veillant notamment à :

- ◇ Préserver autant que faire se peut les zones humides et à défaut, dans le cadre d'une démarche ERC (éviter, réduire, compenser), si la mise en œuvre du projet d'aménagement ou de construction justifie l'absence d'alternative avérée à l'altération ou à la suppression de zones humides, des mesures compensatoires doivent être prévues en cohérence avec les dispositions du SAGE en vigueur.
- ◇ Préserver les abords du fossé longeant par l'ouest le secteur d'étude et participant à la continuité écologique.
- ◇ Conserver un capital de surfaces végétales et de plantations participant à la séquestration du carbone : les surfaces végétales et non imperméabilisées, y compris celles pouvant être aménagées sur les constructions, doivent représenter au minimum 20 % de la superficie de l'ensemble du secteur d'étude (secteur d'environ 5,6 ha).
- ◇ Préserver les espaces boisés et les linéaires de haies végétales tels que reportés sur l'illustration graphique indicative en page suivante, représentant le capital arboré du secteur d'étude, en particulier ceux localisés sur les marges du secteur qui assurent la qualité du cadre de vie et favorisent l'insertion paysagère des constructions et aménagements projetés (cf. illustration graphique en page suivante).

A défaut, si la mise en œuvre du projet nécessite la suppression de boisements ou linéaires arborés existants identifiés sur cette illustration graphique (conformément à sa légende), cette suppression devra faire l'objet de compensation en prévoyant des replantations d'essences locales sensiblement équivalentes en surface ou en linéaire de boisements supprimés.

Assurer une gestion raisonnée et adaptée des eaux de ruissellement et notamment la régulation des flux rejetés depuis le secteur en cohérence avec la loi sur l'eau.

Assurer la démolition des bâtiments existants et une remise en état et au besoin une dépollution du site, préalablement à tout aménagement et en cohérence avec la destination du secteur et les usages attendus du secteur.

Principes de desserte, de déplacements

Le document graphique en page suivante émet des principes dont l'illustration reste indicative, la localisation précise des accès, le tracé des voies et cheminements internes au secteur restent à la discrétion du (ou des) maîtres d'ouvrage du projet.

Desserte routière du secteur devant être assurée à partir :

- ♦ du giratoire existant (en limite sud-est du secteur d'étude),
- ♦ d'accès pouvant être créés depuis la voie communale, en limite est du secteur,
- ♦ de la rue des Grenais en tant qu'accès secondaire au secteur d'étude : cette voie de desserte de quartier ne pouvant supporter que des flux limités de véhicules doit être adaptée pour une desserte secondaire du secteur d'étude.

Aucun accès routier ne sera créé depuis la route de Saint-Colomban (D 70).

Desserte par cheminements "doux" (adaptés aux cycles et aux piétons) devant être réalisée au sein du secteur, de manière à garantir :

- ♦ un accès sécurisé aux équipements d'intérêt collectif et aux logements de fonction,
- ♦ la continuité de circulations "douces" avec celles existantes en limite de secteur, notamment avec :
 - la voie verte au Nord-Ouest du secteur, devant être conservée et poursuivie jusqu'à son intersection avec la route du Port-Boissinot (cf. illustration graphique),
 - la rue des Grenais, en limite ouest, desservant le quartier d'habitat et le collège,
 - la route de Saint-Colomban, au sud-ouest.
- ♦ la continuité avec le cheminement "doux" projeté en contournement sud de l'agglomération.

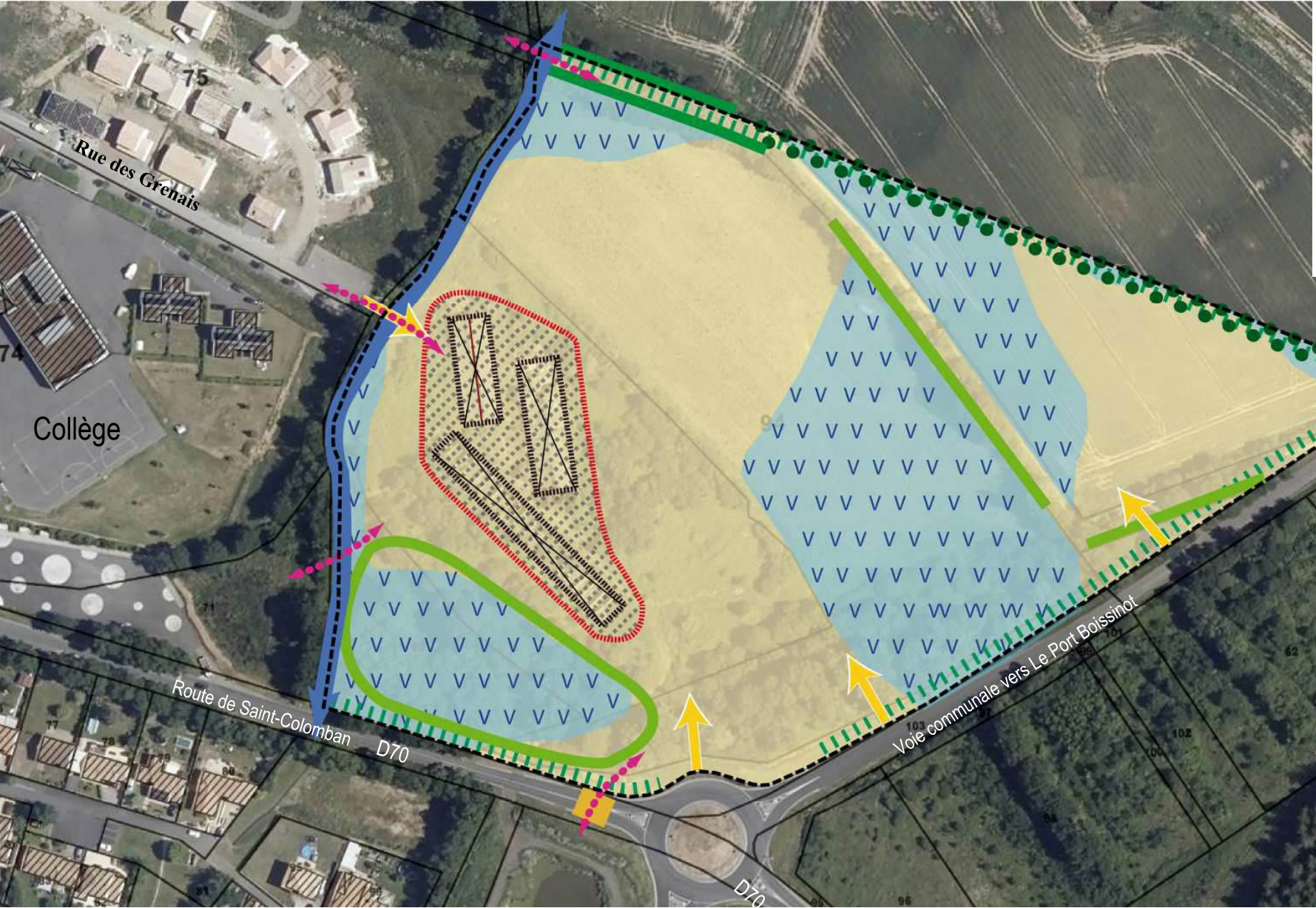
Les conditions de desserte et les continuités de cheminements "doux" réalisés au sein du secteur doivent répondre aux besoins du projet et restent à la discrétion de leur maître d'ouvrage. Les orientations ci-dessus s'appliquent sous réserve qu'elles respectent les conditions et exigences de sécurité et de fonctionnalité propres aux équipements et aux constructions connexes qui seraient mises en place sur le secteur.

Principes d'intégration paysagère des constructions autorisées

Prévoir des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur le secteur et les constructions envisagées, ces aménagements devant pour le moins conserver sur les espaces périphériques du site (à l'intérieur du secteur d'étude), une dominante naturelle et dans la mesure du possible, le maintien d'une trame végétale et arborée.

Maintenir un recul non bâti et traité de manière paysagère, à dominante végétale, le long des voies publiques existantes et notamment le long du cheminement "doux" à réaliser et à conserver en limite nord du secteur, des exceptions ponctuelles au maintien de ce recul étant admises si elles sont nécessaires à l'implantation des constructions et à la cohérence du projet.

Illustration schématique et indicative des principes d'aménagement et de déplacement



Délimitation du secteur visé par l'OAP A8

Déplacements :

- Principes de desserte routière du secteur
- Principe de desserte par cheminement "doux" (piétons / cycles) : maillage de liaisons "douces" à renforcer (cf. orientations écrites)
- Sécurisation de l'intersection à prévoir (hors OAP, action d'accompagnement)

Paysage et environnement :

- Espace vert boisé à prendre en compte et à intégrer au mieux au projet (en tout ou partie)
- Trame de haies existantes à préserver
- Trame de haies existantes à prendre en compte et à intégrer au projet dans la mesure du possible (cf. orientations écrites)
- Linéaire de haie à prévoir (plantations d'essences locales, comprenant au moins des arbres de haute tige)
- Continuité écologique, trame verte et bleue à prendre en compte, à préserver (voire à valoriser au mieux dans le paysage)
- Secteurs de zones humides à préserver ou recherche de compensation dans une démarche ERC (ERC : éviter / réduire / compenser)
- Recul à dominante végétale à prévoir en limite d'opération (en complément de la continuité écologique à préserver en limite ouest)
- Aménagement du secteur conditionné à la démolition des bâtiments existants, à la dépollution et à la remise en état du site (en cohérence avec sa destination)
- A titre indicatif : bâtiments existants à démolir

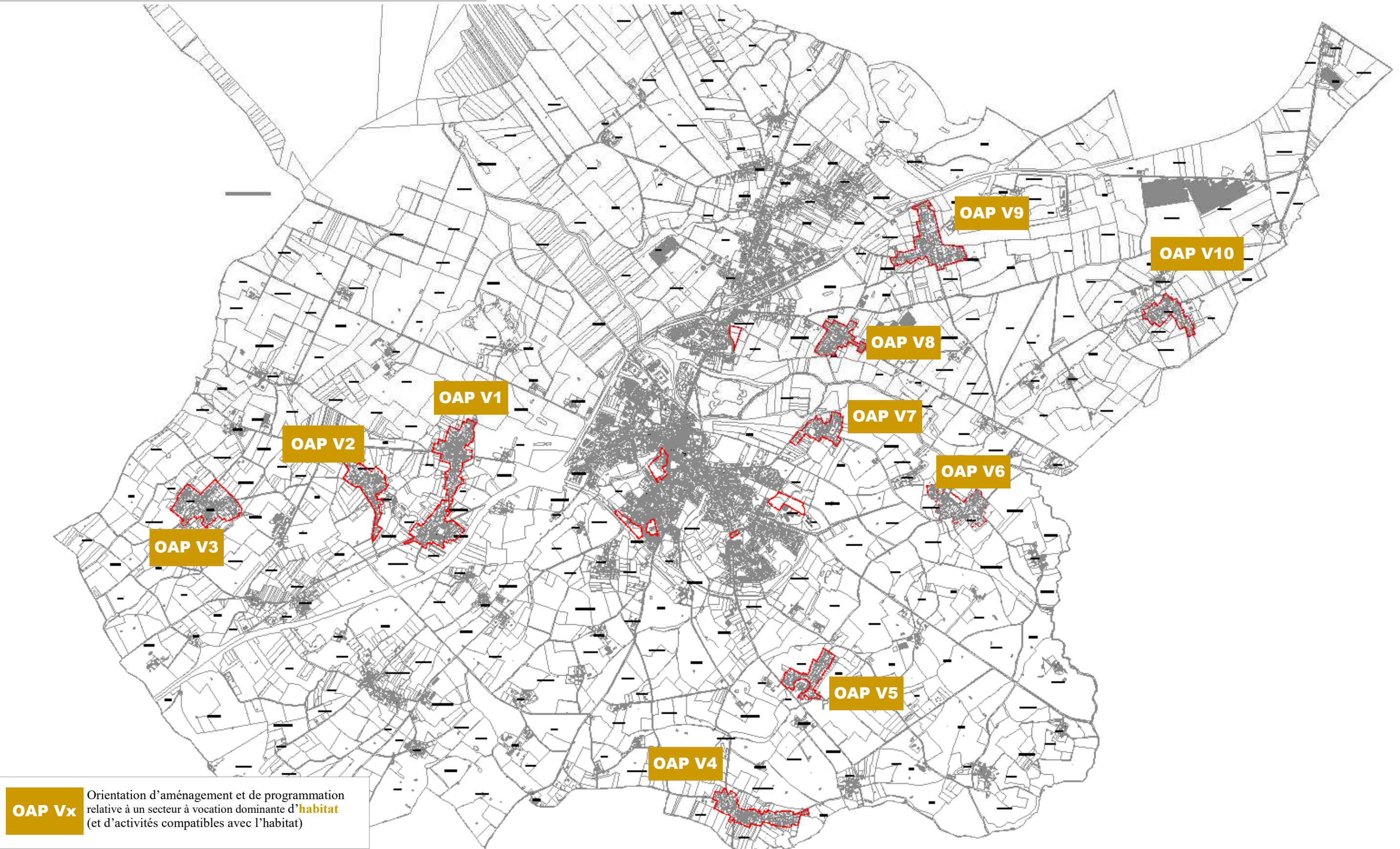
3. O.A.P. relatives aux projets de « villages »

IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX URBAINS VISÉS PAR DES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Liste des villages pouvant faire l’objet de constructions nouvelles par densification et soumis à des orientations d’aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains :

OAP	Identification	Localisation à l’échelle communale
3. Les projets de villages		
V1	La Compointerie – Le Pied-Pain	Ouest de la commune
V2	Le Plessis	Ouest de la commune
V3	La Sohérie	Ouest de la commune
V4	La Crespelière	Sud de la commune
V5	La Maillère	Sud de la commune
V6	Le Port Boissinot - La Garoterie	Sud de la commune
V7	Les Guittières	Est agglomération
V8	La Grève	Est agglomération
V9	La Brosse Barjolle – La Brosse Guillou	Est de la commune
V10	Les Grolles	Est de la commune

Localisation des OAP « projets de village » à l'échelle communale



ENJEUX / OBJECTIFS

Les OAP dites « projet de villages » visent essentiellement à renforcer la convivialité des villages et au maintien de leur cadre de vie et de leur identité villageoise.

Il convient notamment de faciliter les conditions de déplacement au sein des villages et d'améliorer le cas échéant les conditions de liaison "douce" (piétons, cycles) en campagne et vers l'agglomération.

Légende commune à l'ensemble des OAP « Villages »

Légende	
Paysage et environnement :	
	Zones inondables (d'après l'Atlas des ZI de Grand Lieu)
	Boisements à maintenir et/ou valoriser (ou espace vert à maintenir)
	Mares et ses abords à conserver
	Secteur de zones humides à préserver
	Maillage arboré permettant de conserver l'identité rurale du village
	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/dépollution et à la remise en état du site
Habitat et équipements :	
	Opération d'aménagement d'ensemble, densité minimale : (XX)lgts/ha
	Nouvelle construction (ainsi que PC ou DP en cours)
	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 commun à créer
Déplacements :	
	Principes de desserte viaire
	Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
	Maillage de liaisons douces à renforcer
	Arrêt de transport collectif/scolaire : sécuriser les liaisons douces le desservant
	Enveloppe urbaine

Orientations spécifiques aux anciens communs de villages identifiés sur les illustrations des OAP « villages ».

Les anciens communs sont hérités des anciennes entités urbaines rurales, des anciens villages et hameaux de la commune.

L'espace des anciens communs doit être conservé libre de constructions, à l'exception de petits ouvrages liés aux modes d'utilisation ou de mise en valeur, tels que : puits, fontaines, jardinières, bancs, aires de jeux pour enfants... qui encourageront son usage collectif.

Il doit être soigneusement entretenu à la fois pour permettre son usage collectif et pour mettre en valeur les façades qui l'entourent.

Cet espace, doit resté peu ou pas planté. Les arbres, s'ils sont à l'échelle de l'espace (un seul arbre majestueux ou alignement par exemple), sont plus intéressants que les bosquets qui occupent une plus grande emprise au sol et restreignent l'appropriation et l'usage de l'espace.

Dans le cas de plantations, celle-ci doivent répondre à un souci d'unité en termes de palette végétale en se référant à des essences locales, telles que celles préconisées à l'annexe du règlement du P.L.U.

Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de La Compointrie – Le Pied-Pain

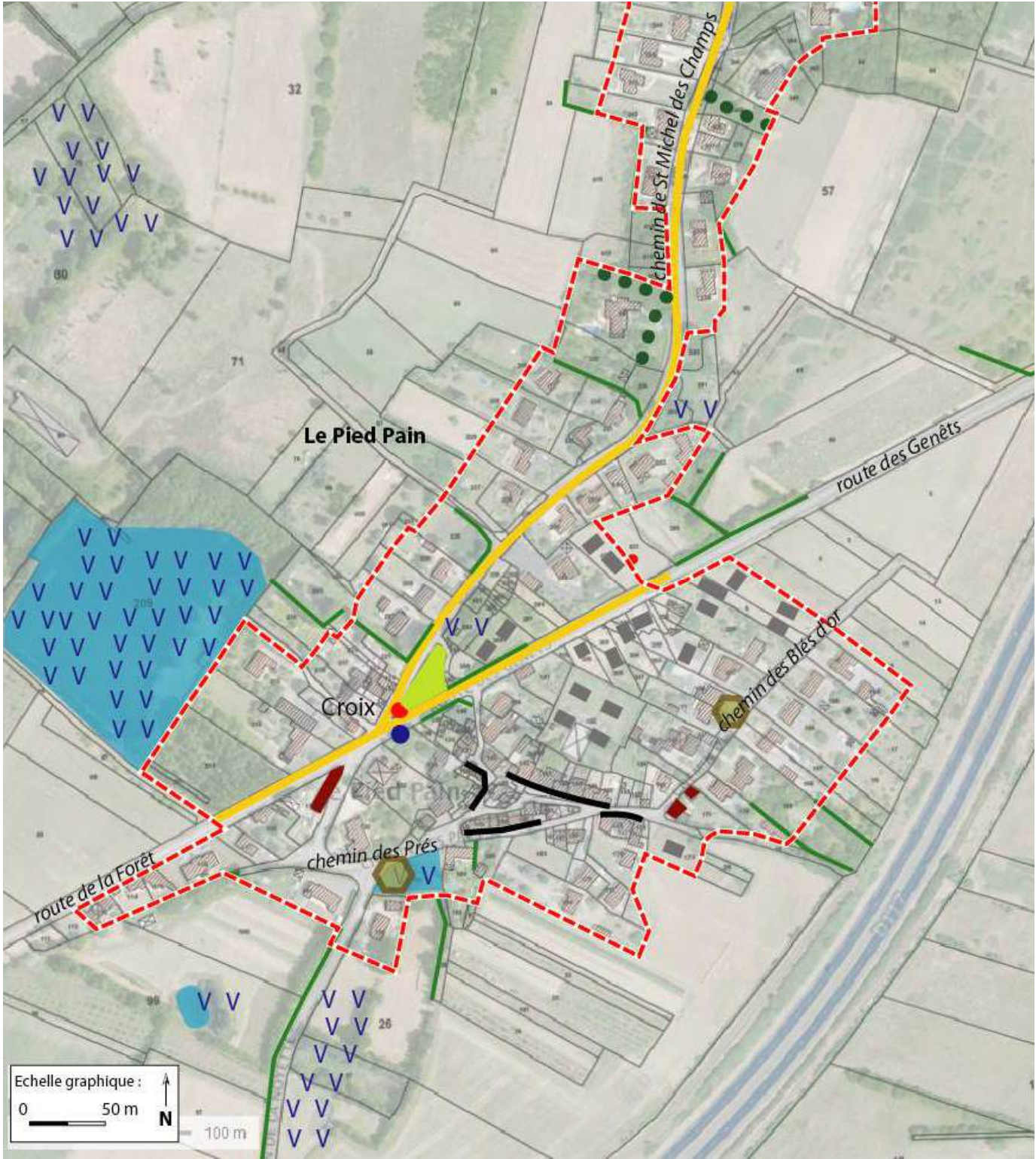


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village du Plessis



Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de la Sohérie

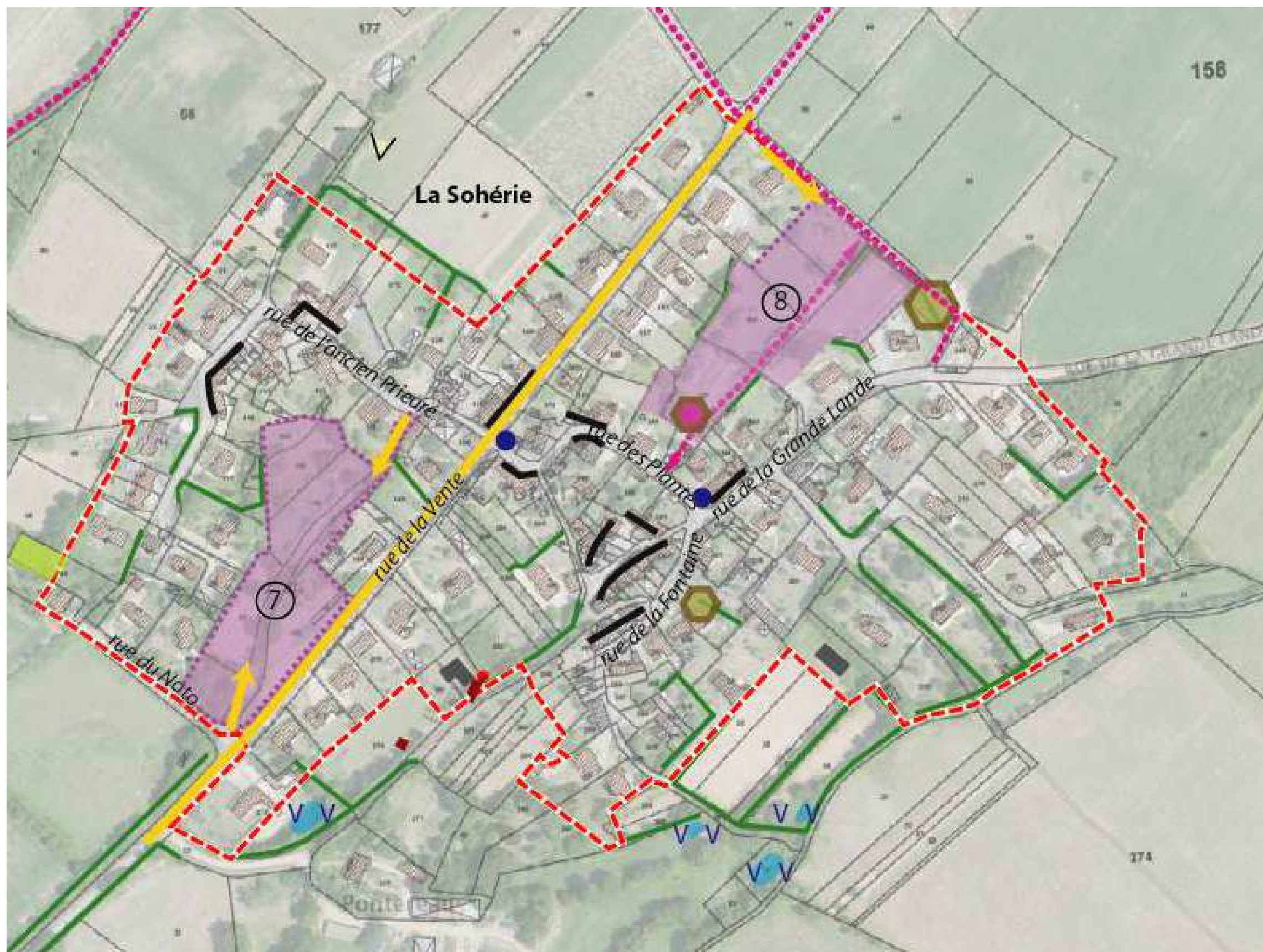


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de la Crespelière

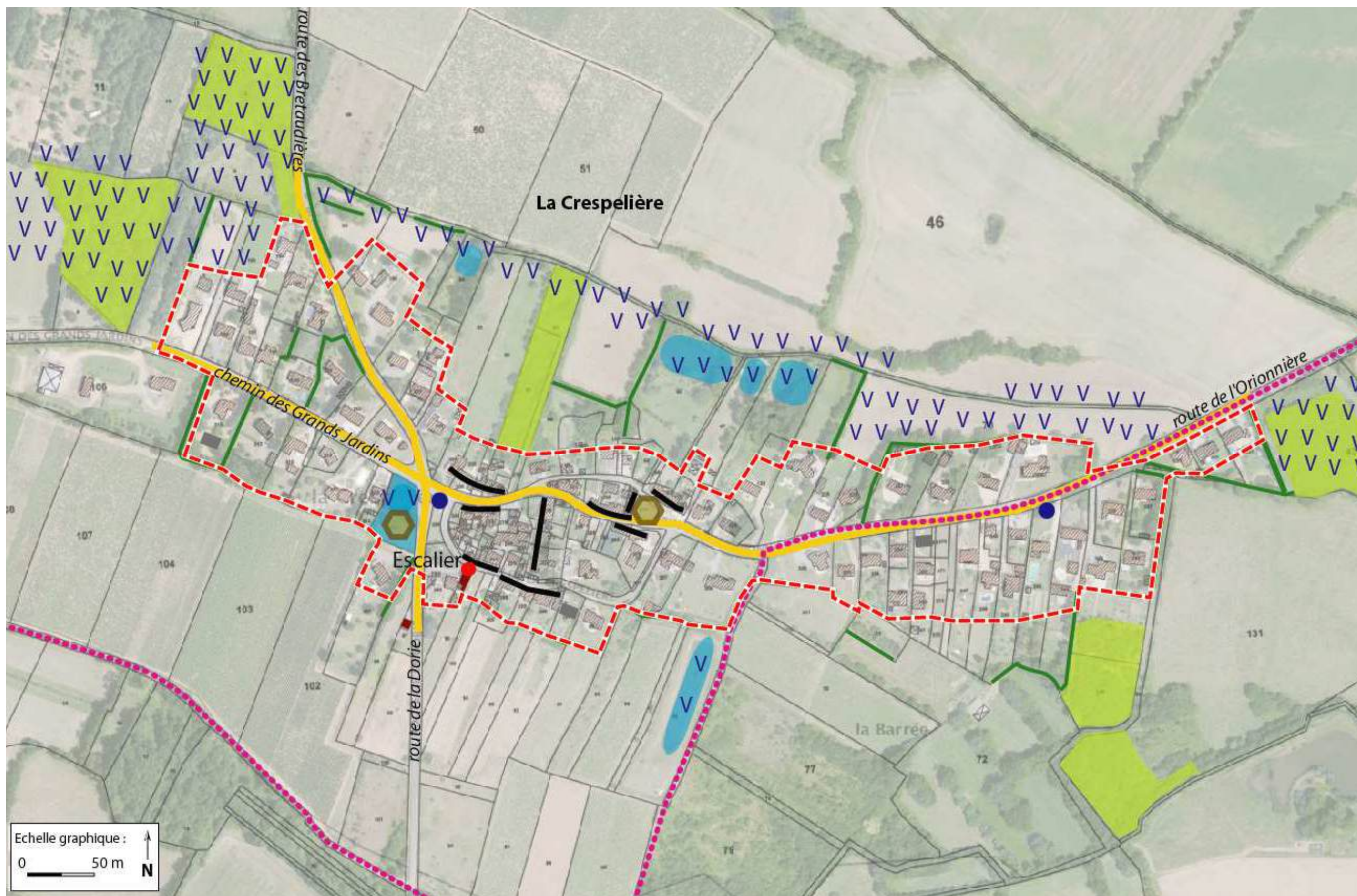


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de la Maillère



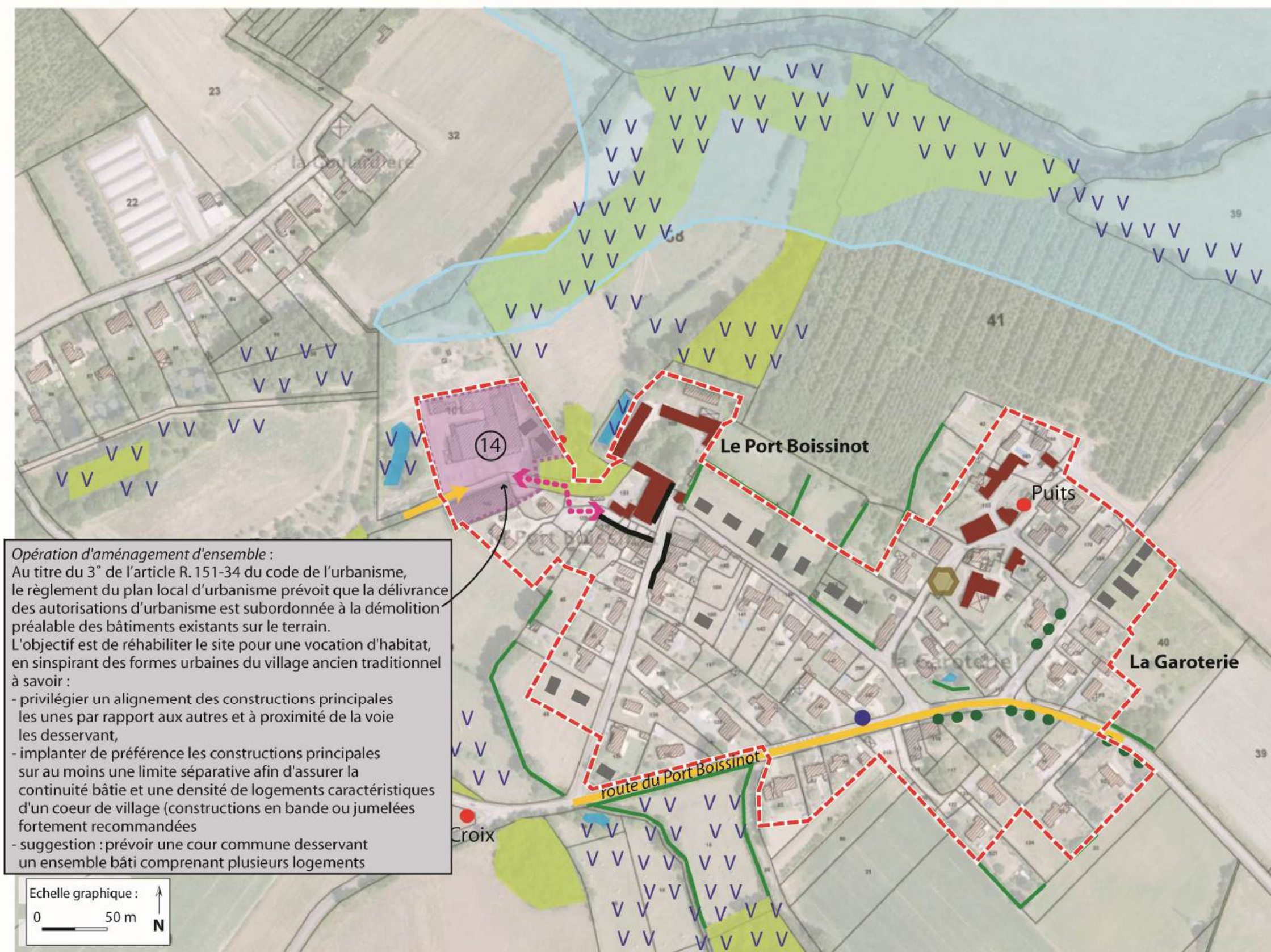
Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de Port Boissinot

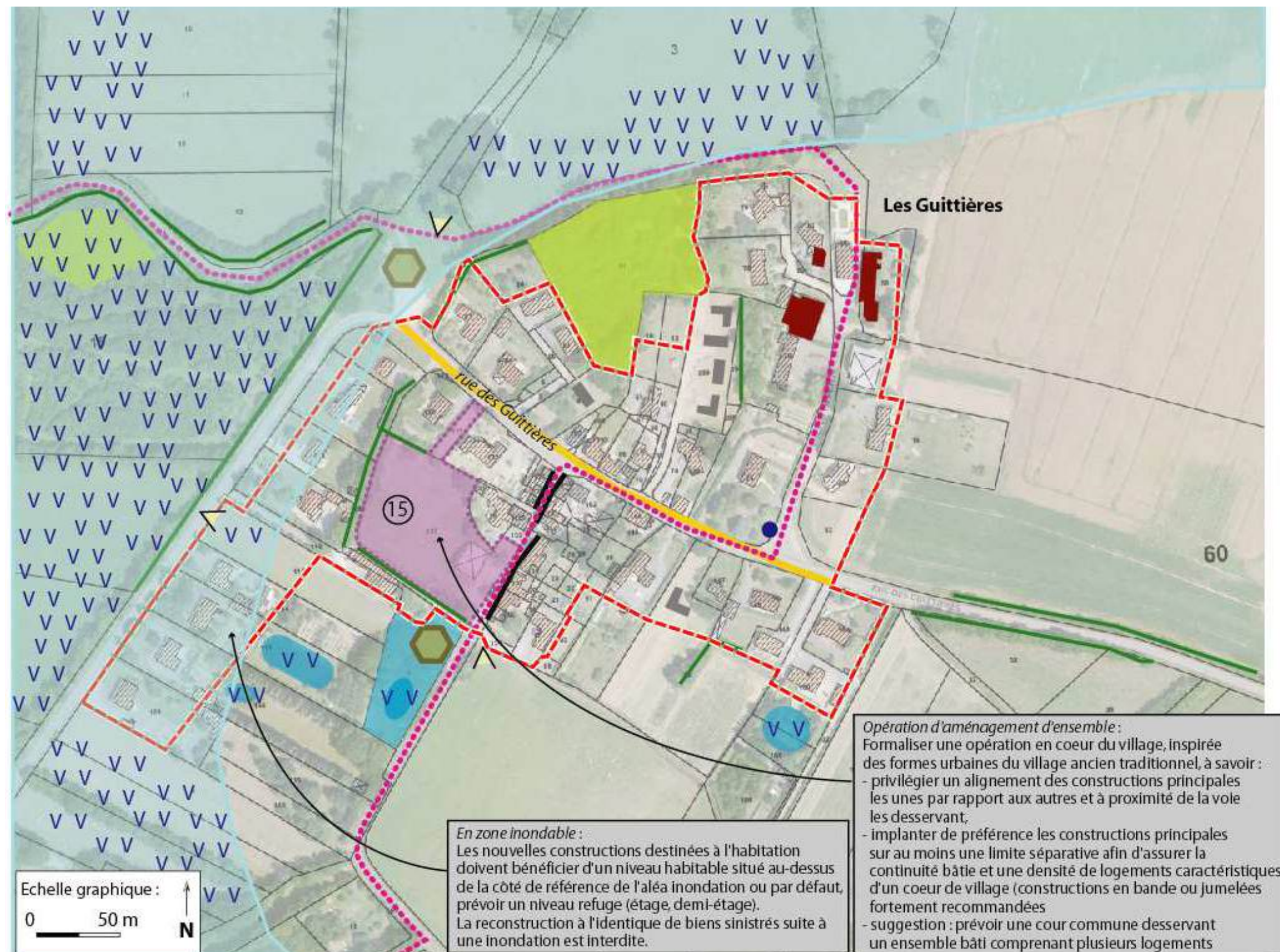
Illustration schématique des principes d'aménagement - Village des Guittières

Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de La Grève

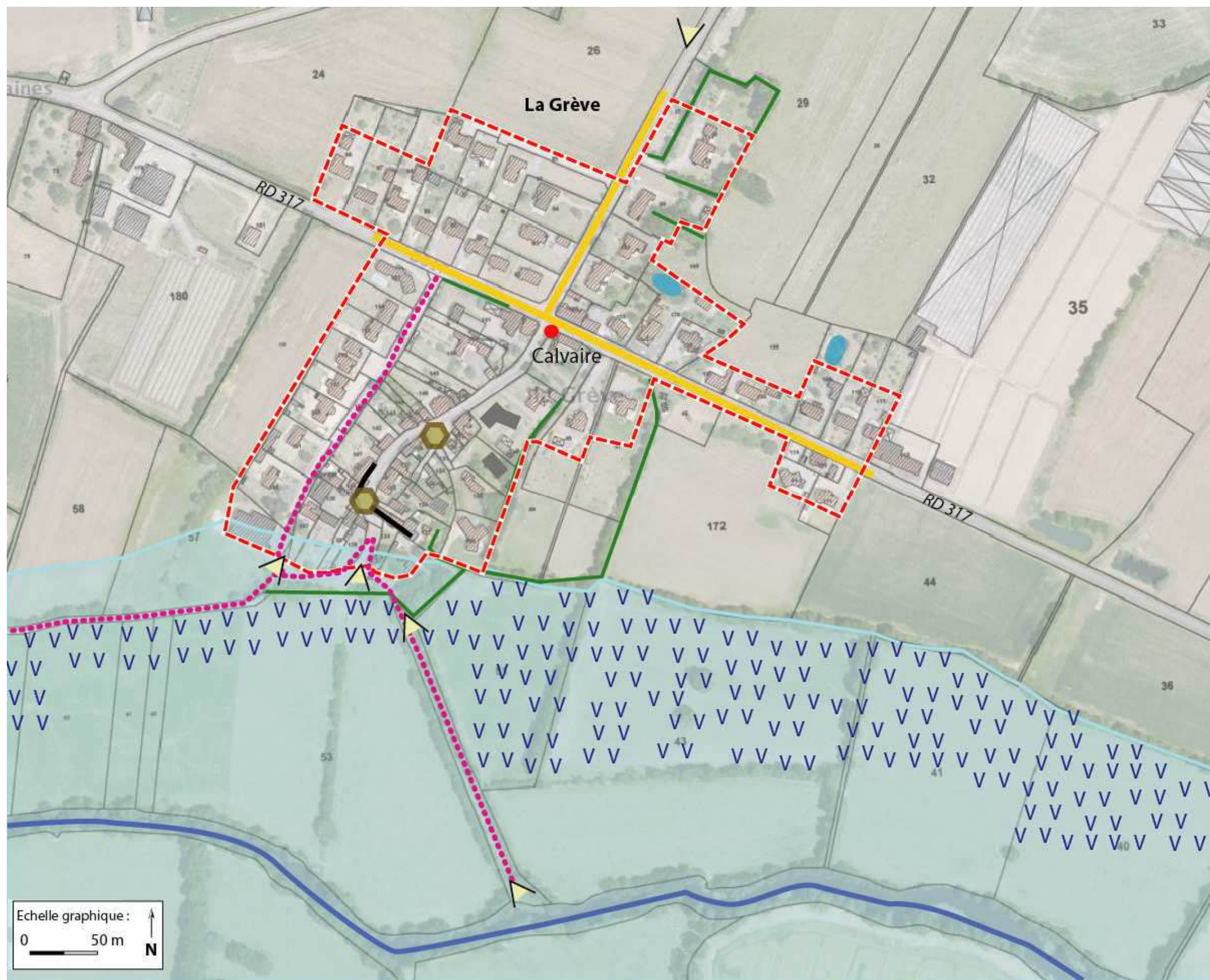


Illustration schématique des principes d'aménagement - La Brosse Barjolle – La Brosse Guillou

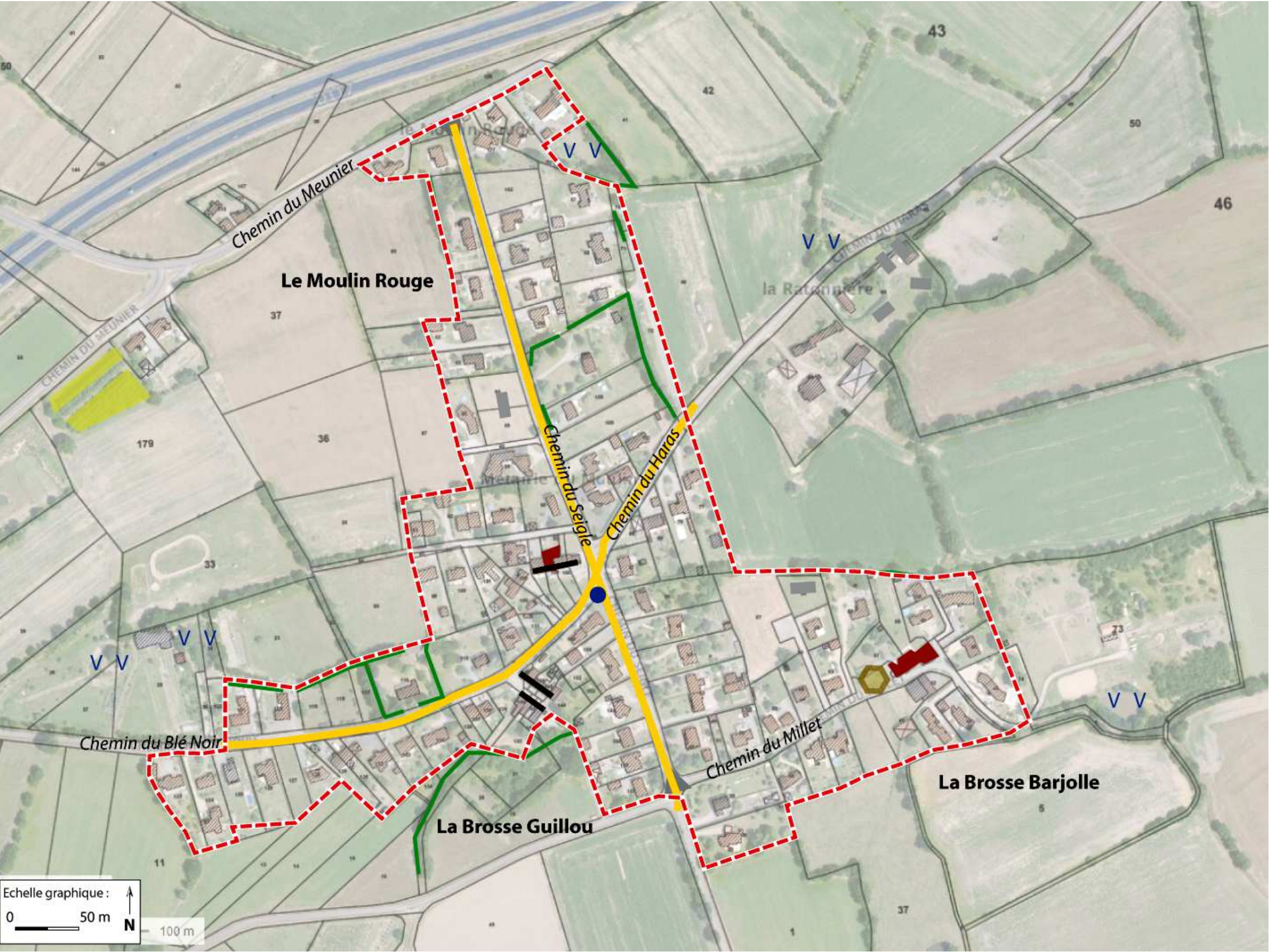


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village des Grolles

