



Commune de Saint-Reine-de-Bretagne

Département de la Loire Atlantique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÉME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Rappel réglementaire

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le territoire de Sainte-Reine-de-Bretagne concernent :

- huit secteurs à enjeux urbains (numérotés de 1 à 8), destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat, localisés sur le bourg et un sur Cuziac à l'Ouest du bourg ;
- un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques (zone d'activités située à l'entrée Est du bourg), repérée en tant que orientation d'aménagement n° 9.

Le plan de repérage en page suivante illustre la localisation de chacun de ces secteurs (OA1 à OA9).

Ces secteurs correspondent à :

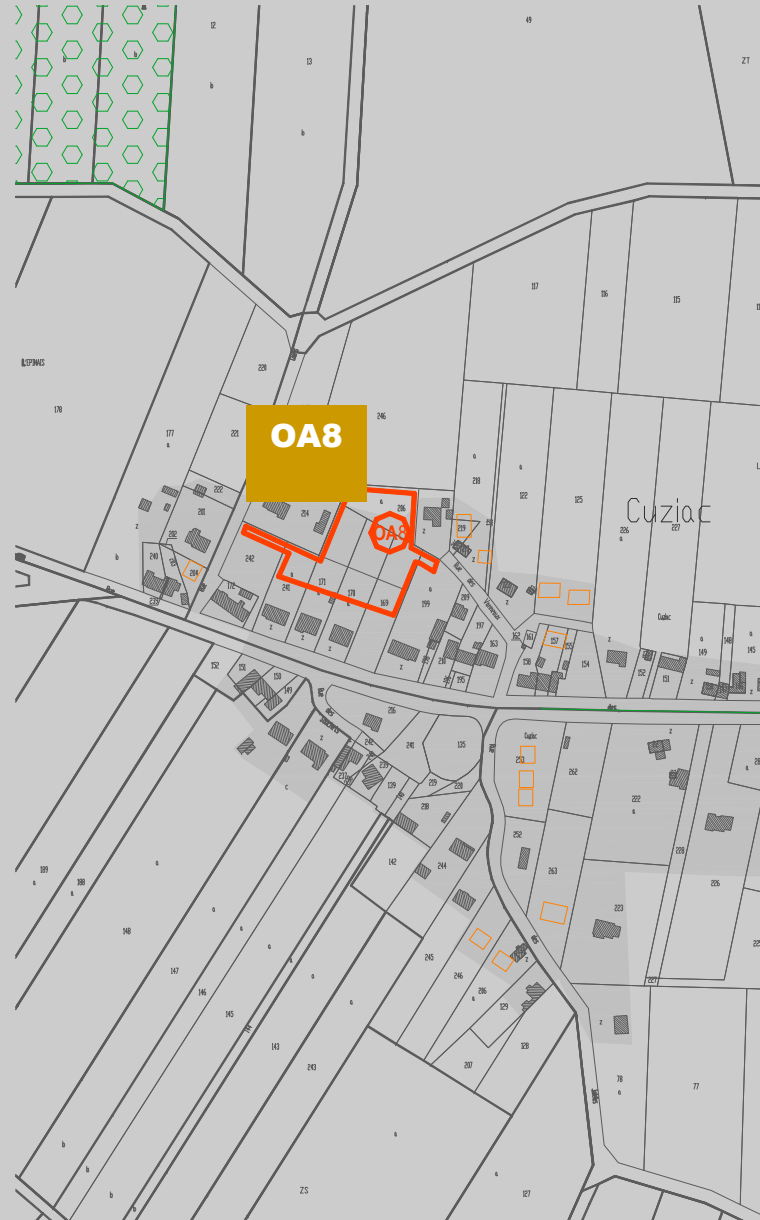
Identification des secteurs soumis à des orientations d'aménagement (OA)	Localisation globale (cf. plan de repérage suivant)	Surface approximative du périmètre d'étude concerné par les OAP
OA1 : (Le Calvaire) deux secteurs distingués destinés à l'urbanisation	Nord du bourg	environ 2 ha (1,3 + 0,7 ha)
OA2 : (La Lande de Grenongle - Ouest bourg) deux secteurs distingués destinés à l'urbanisation	Ouest bourg	environ 3 ha (2,1 ha + 0,9 ha)
OA3 : (La Lande de Sainte Reine)	Bourg	environ 3,1 ha
OA4 : (Saint-Cado)	Bourg	environ 0,8 ha
OA5 : (rue de Saint Cadoc)	Sud Bourg	environ 0,4 ha
OA6 : (Le Ploux : deux secteurs AU)	Sud-Est Bourg	environ 4,5 ha (0,3 + 4,2)
OA7 : (rue Louis Pasteur)	Bourg	environ 0,4 ha
OA8 : (Cuziac - Ouest du bourg)	Bourg / Cuziac	environ 0,5 ha
OA9 : (zone d'activités - Le Clos Gilles)	Entrée Est du Bourg	environ 6,8 ha (4,6 + 2,2 ha)

Les orientations d'aménagement sont définies de manière écrite, les documents graphiques faisant office d'éléments d'illustration et de compréhension de certaines de ces orientations écrites d'aménagement.

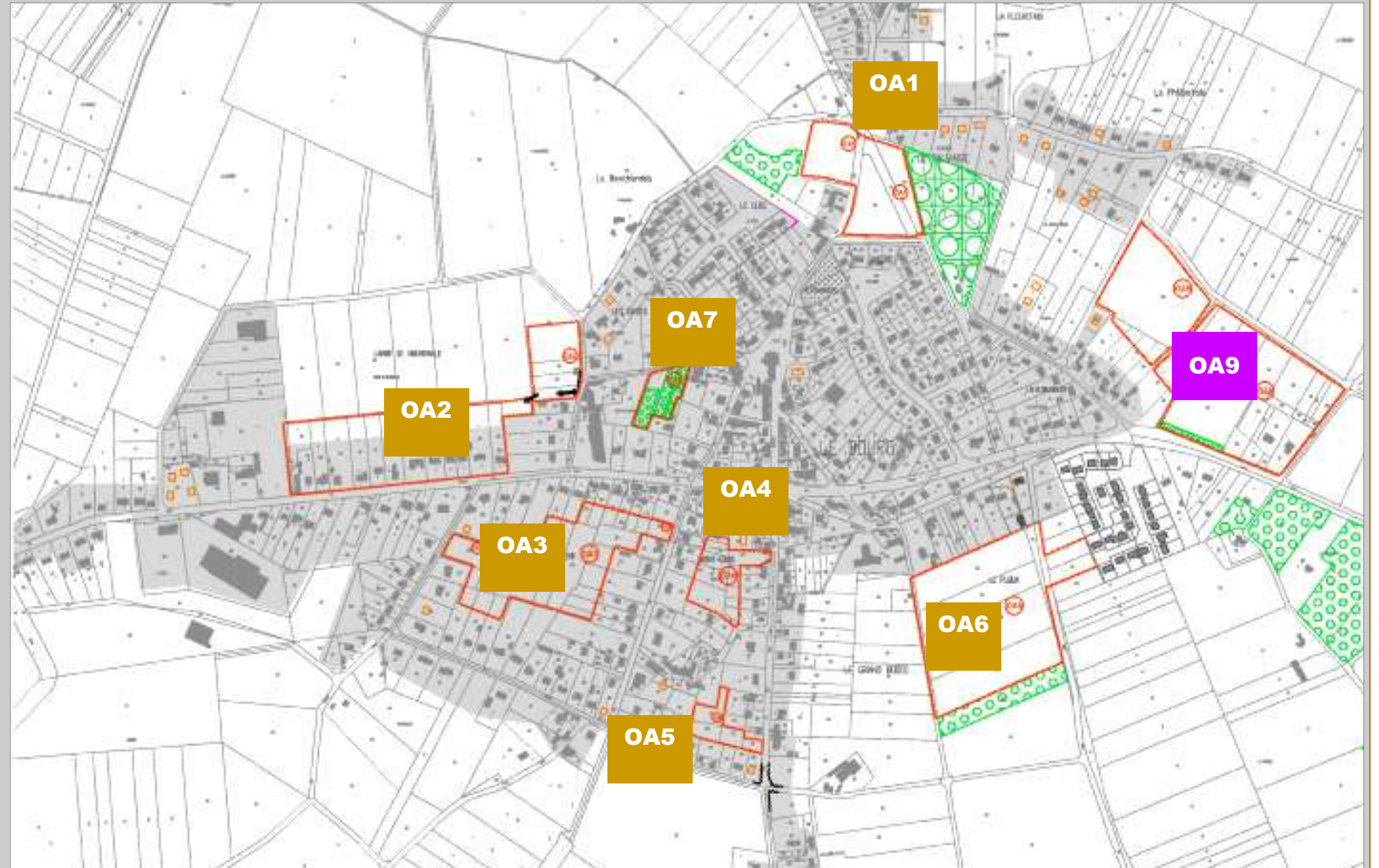
Il est à rappeler que les futurs travaux ou opérations d'aménagement susceptibles d'être réalisés sur ces secteurs doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ainsi mentionnées.

Plan de repérage général des secteurs concernés par des orientations d'aménagement (OA)

Secteur à enjeux urbains sur CUZIAC
(à l'Ouest du bourg)



Secteurs à enjeux urbains sur LE BOURG



OAP—Dispositions générales

Echéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation illustré par le tableau ci-après :

Secteurs à urbaniser (AU)	Superficie brute ⁽¹⁾ du secteur AU	Nombre minimum de logements attendus (selon l'OAP)	OAP (identification)	Programmation
Secteur 1AU1 Nord du bourg - à l'Ouest de la Rue R-G Cadou	0,4 ha	7	OA1	Opération réalisée
Secteur 1AU2 Nord du bourg - à l'Est de la rue R-G Cadou - Le Calvaire	1,4 ha	17	OA1	Opération réalisée
Secteur 1AU3 Ouest du centre-bourg - Rue du docteur Laënnec - La Lande de Grenongle (Est)	0,9 ha	10	OA2	Opération réalisée
Secteur 1AU4 Sud-Est du bourg - "Le Ploux" - Ouest du chemin 'Breton'	4,5 ha	65	OA6	2024—2031
* Secteur 2AU Ouest du centre-bourg - Rue Pierre de Coubertin - La Lande de Grenongle (Ouest)	2,1 ha	25 (à préciser) *	OA2	Long terme / après 2031
* Secteur 2AU Sud-Ouest centre-bourg - La Lande de Sainte-Reine	2,9 ha	20 (à préciser) *	OA3	Long terme / après 2031
* Secteur 3AU Sud-Est du bourg - Rue de Saint Cadoc (Est) - Le Grand Bodio	3,0 ha	à préciser *	/	Long terme / après 2031 (après les secteurs 2AU)

* L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs 2AU est conditionnée par :

- la justification d'un besoin de création de logements sur des espaces 'naturels' ou non artificialisés
- la réalisation d'étude préalable de délimitation de zones humides, pour préciser la surface réellement aménageable.

Le nombre minimal de logements pouvant y être requis, devra être précisé lors de leur éventuelle ouverture à l'urbanisation.

⁽¹⁾ Superficie brute : elle correspond à la superficie définie sur le document graphique (zonage) réglementaire.

Sa délimitation peut donc comprendre des surfaces de voirie publique existante voire des surfaces non aménageables (zones humides).

OA 1 - ENTREE NORD DU CENTRE-BOURG




Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement secteur Entrée Nord du bourg

Orientations relatives à l'aménagement

Préserver un couloir de vue sur l'église () en entrée de bourg (cf. indication graphique) :

- . organiser en conséquence les implantations du bâti (éviter qu'il ne fasse obstacle au maintien d'un cône de vue), et la trame végétale (éviter la plantation d'arbres de haute tige en premier plan au Nord du site),
- . maintenir en espaces verts, publics ou privés (jardins, potagers, pelouses... traitement paysager à préconiser)
- . permettre la réalisation d'une voirie, d'un cheminement "doux" dans l'axe du cône de vue

Préserver les haies et alignements d'arbres existants, en particulier :

- . intégrer au domaine public ou dans un espace d'intérêt collectif l'alignement de chênes / châtaigniers situé en façade ouest du quartier aménagé, pouvant être idéalement accompagné d'un cheminement "doux" (cf. déplacements).
 - . préserver les arbres bordant le chemin du Calvaire, au Sud du secteur Est,
 - . conserver autant que ce peut le rideau d'arbres existant en arrière plan du site Est, marquant la lisière du bois.
- Conserver un recul inconstructible d'au moins 15 m entre les alignements d'arbres à préserver situés à l'ouest et au Sud et les constructions (cf. document graphique ci-contre).

Savoir intégrer et valoriser à l'aménagement du secteur Ouest la fontaine située au sud-ouest :

- concevoir son accessibilité par des cheminements "doux" à caractère champêtre (rural) et non urbain

Prendre en compte dans l'aménagement du secteur ouest, le site de l'ancien presbytère (gîte de France) :

- . éviter d'y accoler des constructions (y compris dans le cas d'intégration d'architecture traditionnelle ancienne),
- . maintenir un espace tampon traité de manière paysagère (végétale ou à dominante végétale) entre le site de l'ancien presbytère et le secteur à urbaniser

Traitement urbain, paysager et ambiances



Parvenir à dégager une image d'ensemble des secteurs à urbaniser, assurer un traitement urbain et paysager cohérent d'un site à l'autre, garant de la formalisation d'une **extension de coeur de bourg et d'un traitement d'entrée de centre-bourg**, marquée par :

. **l'affirmation de formes urbaines plutôt denses :**
(cf. orientations relatives à l'habitat)

- implanter des constructions principales :

- .. à proximité de la rue René-Guy Cadou sur l'îlot Ouest,
- .. en recul de la rue R.G. Cadou sur l'îlot Est de manière à respecter la haie d'arbres existantes,

. **des traitements paysagers et urbains harmonieux d'un secteur à l'autre** de part et d'autre de la rue Cadou (images de quartier devant se faire écho),

OA 1

. **l'affirmation de relations piétonnières et cyclables** sécurisées entre les secteurs, devant notamment permettre la liaison entre le Calvaire à l'Est, le site de la fontaine à l'Ouest et le secteur de la Blanchardais localisé au Sud-Ouest du secteur d'étude (cf. **orientations relatives aux déplacements**). Ces cheminements "doux" valoriseront autant que ce peut les continuités écologiques à maintenir au sein de chacun des îlots (cf. environnement, continuités écologiques).

Assurer l'insertion paysagère :

- . des constructions (cf. choix des matériaux, traitement des abords et des clôtures en harmonie avec l'environnement)
 - . des ouvrages de rétention / traitement des eaux pluviales (noues, fossés préconisés ou autre mode alternatif de traitement des eaux pluviales, éviter les bassins profonds et clos),
 - . des aires de stationnement collectif
- Privilégier un traitement cohérent et identitaire d'éventuelles clôtures perçues depuis l'espace public : éviter leur caractère hétéroclite.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 1/1500
(échelle approchée au format A4)



Périmètre de secteur soumis aux orientations d'aménagement

Janv. 2013



Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine minimale à prévoir :

Assurer la réalisation d'au moins :

- . 17 logements sur le site Est (à l'Est de la RD 4) ,
- . 7 logements sur le site Ouest,

dont au moins une partie sera réalisée par habitat intermédiaire (maisons jumelées, en bande...) ou par habitat collectif.

Aménager et urbaniser ce secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant prévoir plusieurs tranches successives d'aménagement.

Favoriser la mixité de l'offre en terrains en bâtir (tailles, formes variées) et de l'offre en logements :

L'aménagement devra permettre d'assurer une perception de densité urbaine (nombre de logements / ha) de l'entrée de centre-bourg perçue le long de la rue René-Guy-Cadou comme cela est schématiquement illustré :

- Ilot à densité urbaine supérieure
- Ilot à densité urbaine moindre

- privilégier la réalisation de constructions à usage d'habitation de type intermédiaire ou collectif, le long de la rue René-Guy-Cadou,
- privilégier à l'arrière de ces constructions, des logements individuels ou intermédiaires (de niveau R à R+1)
- intégrer une offre en logements locatifs ou locatifs aidés, devant représenter au moins 10 % de l'offre en logements, ces logements locatifs seront pour l'essentiel d'une taille minimale T3 ou T4.
- prévoir aussi une offre en logements adaptée aux primo-accédants (en compatibilité avec les dispositions du SCOT du Pays de Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois).



Principes d'aménagement secteur Entrée Nord du bourg

Habitat, formes urbaines et image du quartier

Parvenir à dégager une image d'ensemble des secteurs à urbaniser, assurer un traitement urbain et paysager cohérent d'un site à l'autre, garant de la formalisation d'une extension de cœur de bourg et d'un traitement d'entrée de centre-bourg, marquée par :

Affirmer un tissu urbain dense* de centre-bourg :

- implanter en priorité des constructions à proximité de la rue René-Guy-Cadou :

.. alignement ou faible recul préconisé sur l'îlot Ouest, en cohérence avec les constructions existantes plus au Sud (ancien presbytère, mairie...);

.. densités devant respecter le caractère champêtre de l'entrée de bourg sur l'îlot Est - cf. précisions apportées par les orientations relatives à l'aménagement.

- assurer une hauteur des constructions en cohérence avec la topographie de chacun des sites

OA 1

Favoriser autant que ce peut la valorisation des énergies solaires ou la course du soleil.

Favoriser la compacité des formes architecturales et rechercher la mitoyenneté des constructions

* Rechercher et assurer un équilibre entre densité urbaine et espaces verts et/ou d'intérêt collectif.






Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement


 Mettre en valeur l'espace intégrant l'alignement d'arbres à l'Ouest du secteur (Site Ouest) en tant qu'espace commun ou d'intérêt collectif (cf. espace intégré à la zone N1)

Assurer la gestion des eaux de ruissellement (cf. Schéma directeur d'assainissement pluvial) :

- privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales,
- permettre également leur récupération pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts...)
- maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude, dans le respect des dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) : au moins 20 % de la superficie de chacun de sites sera conservé en espace non imperméabilisé.



Environnement, continuités écologiques


 Maintenir les continuités écologiques traversant les sites, continuités entre les boisements situés près du Calvaire à l'est (du site est) et les prairies humides et boisements situés à l'ouest (près de la fontaine) et les prairies agricoles humides conservées au nord de la rue de la fontaine.

Permettre une valorisation maîtrisée et encadrée des continuités écologiques, par :

- l'aménagement d'espaces essentiellement végétaux et "naturels" (jardin public ou privé, potagers, espace vert collectif...), qui doivent rester facilement perméables (limiter les clôtures ou au moins exclure les clôtures opaques non franchissantes)
- l'aménagement de cheminements piétonniers et/ou cyclables (cf. déplacements), à condition d'être traités avec des structures légères, limitant la dénaturation du terrain aménagé et traversé
- le maintien ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier en accompagnement du cheminement "doux" regagnant la fontaine en limite sud du site Ouest.

OA 1

Appuyer la préservation des continuités écologiques sur les orientations suivantes :

 Préserver les éléments arborés les plus intéressants de chaque secteur, pour leur valeur aussi écologique (en plus de paysagère)

 Conserver un espace à dominante végétale faisant office d'espace de transition "naturelle" (bande d'environ 5m minimum) entre les futures constructions et les secteurs naturels riverains, la pinède située à l'Est du site est, les prairies et boisements situés à l'ouest du site ouest.

 Prendre en compte les zones humides autour du secteur d'étude.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 1/1500
(échelle approchée au format A4)



Périmètre de secteur soumis aux orientations d'aménagement

Janv. 2018






Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement secteur Entrée Nord du bourg

Orientations relatives aux déplacements

Permettre la création de voies de desserte interne des secteurs à urbaniser, comme cela est illustré sur le document graphique (en référence à la légende ci-dessous).

-  Principe de retraitement de l'intersection
-  Principe de desserte interne des secteurs
-  Continuité "douce" (piétonnière, cyclable) à assurer

Accessibilité, déplacements



Parvenir à dégager une image d'ensemble des secteurs à urbaniser, assurer un traitement urbain et paysager cohérent d'un site à l'autre, garant de la formalisation d'une extension de coeur de bourg et d'un traitement d'entrée de centre-bourg, marquée par :

. le retraitement du carrefour entre la rue Cadou (RD 4) et les voies communales (rue J. de La Fontaine et rue des Ajoncs), devant marquer l'entrée de centre-bourg (traitement y compris paysager à adapter à cet objectif).
- schéma ci-contre purement indicatif

. l'affirmation de relations piétonnières et cyclables sécurisées entre les secteurs, devant notamment permettre la liaison entre le Calvaire à l'Est et le site de la fontaine à l'Ouest : cette relation interquartier impose un retraitement de la rue Cadou pour en faciliter sa traversée par les piétons et notamment par les personnes à mobilité réduite.

Privilégier des cheminements "doux" en site 'propre' au sein du secteur à aménager.

Permettre la création d'un cheminement "doux" le long de l'alignement d'arbres en façade ouest du quartier aménagé, reliant la rue Jean de la Fontaine au lotissement de la Blanchardais situé plus au Sud à l'arrière de la mairie, ce chemin facilitant l'accès à la fontaine localisé à l'angle sud-ouest du Site Ouest. Concevoir ce cheminement "doux" avec un caractère plus champêtre (rural) qu'urbain.

OA 1



OA 2 - RECOMPOSITION URBAINE—SECTEUR DE “LA LANDE DE GRENONGLE” (bourg)



Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement :

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant reprendre les schémas fournis à titre d'exemple et de recommandation.

L'aménagement du quartier pourra être réalisé :

- . ou bien par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager,
- . ou bien au fur et à mesure de l'équipement de la zone, en respectant les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce dernier cas, tout projet de construction(s) devra justifier de sa compatibilité avec l'aménagement d'ensemble du secteur et ne devra en aucun cas compromettre les conditions de desserte et d'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sur la base des orientations d'aménagement et de programmation définies.

Concevoir le futur quartier par îlot successif de constructions, pouvant développer sa propre organisation urbaine, sa propre image, à travers :

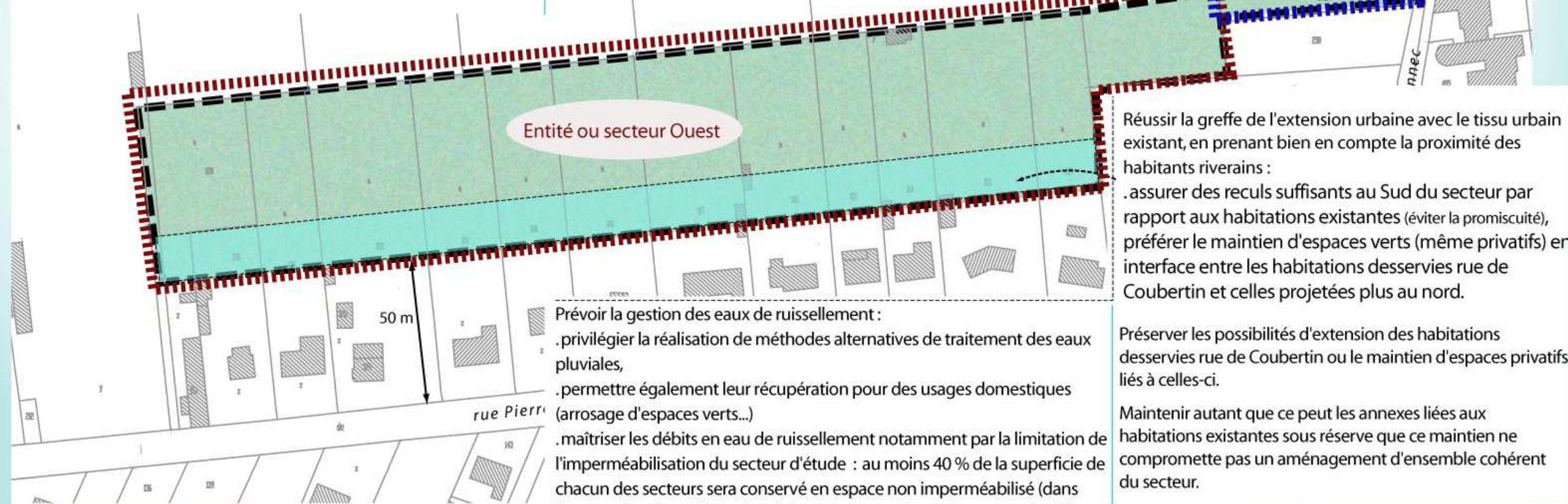
- . les formes urbaines, liées à la hauteur et à l'implantation des constructions par rapport à la voie publique ou par rapport aux limites séparatives,
- . le traitement des espaces publics ou collectifs,
- . l'orientation principale des constructions.

Permettre des constructions à deux niveaux maximum et comble aménageable ou attique (en cohérence avec l'habitat avoisinant), soit hauteur maximale admise : 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Concevoir l'aménagement du secteur, notamment le tracé de voirie de manière à faciliter la valorisation des apports solaires par exposition sud dominante des futures constructions ou de manière à profiter de la course du soleil (est-ouest)

Exclure la perception des arrières de constructions, pour celles qui seront édifiées côté rue Laënnec.

Concevoir une voie de desserte interne facilitant la desserte des terrains situés plus à l'Ouest, par exemple par une voie à très faible gabarit pouvant être élargie ou adaptée à l'avenir.



Prévoir la gestion des eaux de ruissellement :

- . privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales,
- . permettre également leur récupération pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts...)
- . maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude : au moins 40 % de la superficie de chacun des secteurs sera conservé en espace non imperméabilisé (dans l'attente des dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial).

Réussir la greffe de l'extension urbaine avec le tissu urbain existant, en prenant bien en compte la proximité des habitants riverains :

- . assurer des reculs suffisants au Sud du secteur par rapport aux habitations existantes (éviter la promiscuité),
- . préférer le maintien d'espaces verts (même privés) en interface entre les habitations desservies rue de Coubertin et celles projetées plus au nord.

Préserver les possibilités d'extension des habitations desservies rue de Coubertin ou le maintien d'espaces privés liés à celles-ci.

Maintenir autant que ce peut les annexes liées aux habitations existantes sous réserve que ce maintien ne compromette pas un aménagement d'ensemble cohérent du secteur.

OA 2





Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'habitat :

Prévoir la réalisation minimale de 25 constructions à usage d'habitation ou de 25 logements sur l'entité ouest du secteur (2AU),
10 constructions à usage d'habitation ou de 10 logements sur le secteur Est (1AU) desservi par la rue Laënnec, à savoir respecter une densité moyenne minimale de 14 logements / hectare

Dans le cas d'une urbanisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur à urbaniser a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné.

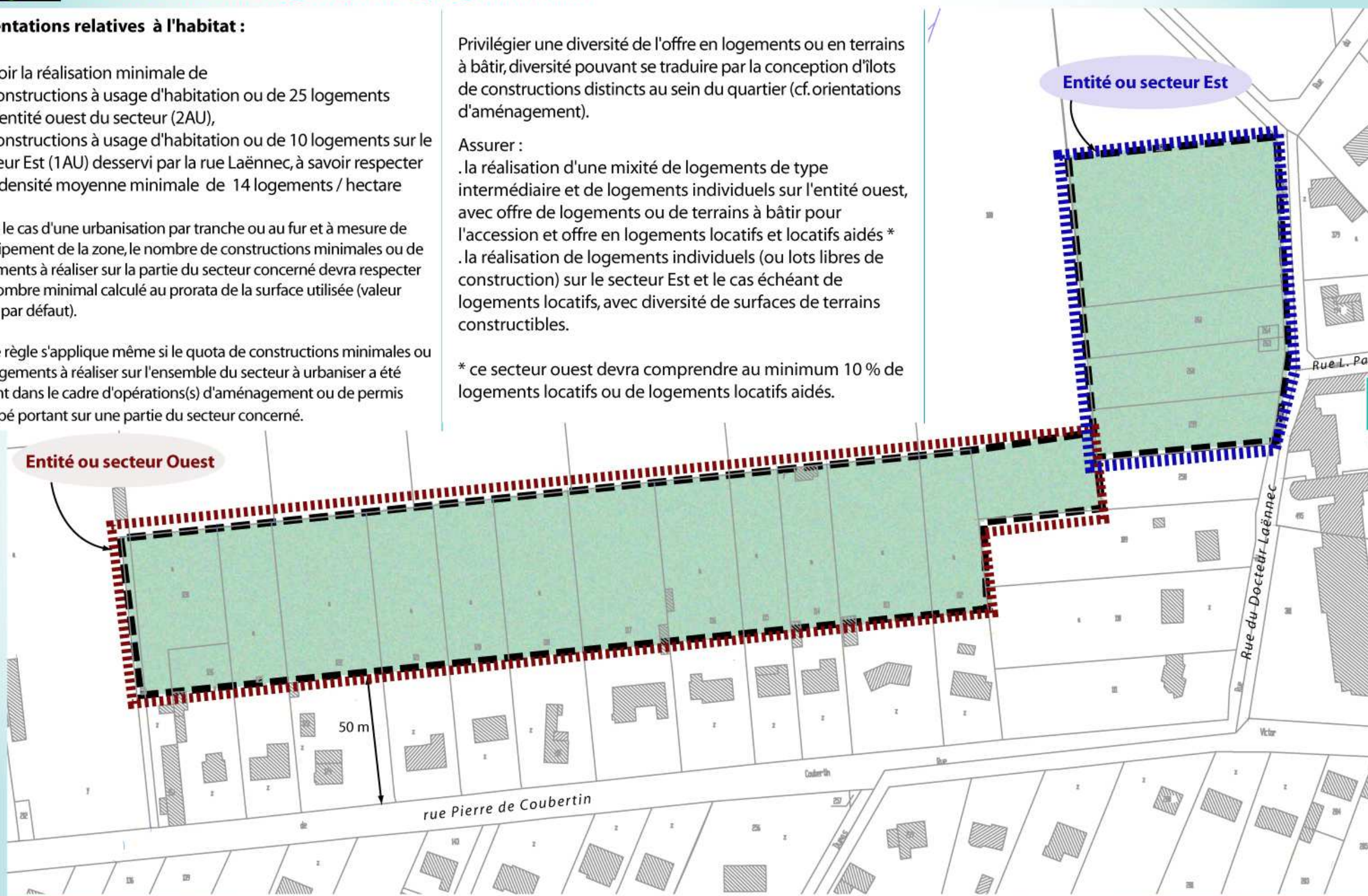
Privilégier une diversité de l'offre en logements ou en terrains à bâtir, diversité pouvant se traduire par la conception d'îlots de constructions distincts au sein du quartier (cf. orientations d'aménagement).

Assurer :

- . la réalisation d'une mixité de logements de type intermédiaire et de logements individuels sur l'entité ouest, avec offre de logements ou de terrains à bâtir pour l'accession et offre en logements locatifs et locatifs aidés *
- . la réalisation de logements individuels (ou lots libres de construction) sur le secteur Est et le cas échéant de logements locatifs, avec diversité de surfaces de terrains constructibles.

* ce secteur ouest devra comprendre au minimum 10 % de logements locatifs ou de logements locatifs aidés.

Principes d'aménagement
secteur de la Lande de Grenongle - bourg





Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte du secteur d'étude, en respectant les indications portées au document graphique ci-contre :

- . à l'Est, à partir d'un accès créé sur la rue du Docteur Laënnec, positionné au Sud de l'intersection avec la rue Louis Pasteur,
- . si possible, au Sud-Ouest du site, depuis la rue Pierre de Coubertin et/ou depuis l'espace public sportif situé plus à l'Ouest .

- accès routier à créer pour desservir le secteur
- accès routier facultatif pour desservir le secteur
- principe de desserte routière (tracé indicatif) à assurer (si possible reliant la rue P. de Coubertin à la rue Laënnec)
- possibilité(s) d'extension de la voie de desserte à ménager (définition laissée à la discrétion de l'aménageur)
- accès pour les piétons et les cycles à réaliser
- liaison piétonnière / cyclable (tracé indicatif) de la rue Laënnec au complexe sportif (et à la rue Pierre de Coubertin)

Créer une voie de desserte de faible gabarit, devant néanmoins permettre de recevoir des véhicules lourds (secours, ramassage de déchets...).

Traiter la voie de desserte interne du secteur de manière à limiter la vitesse des véhicules (casser la linéarité) et à garantir des déplacements 'doux' (piétons, cycles) sereins.

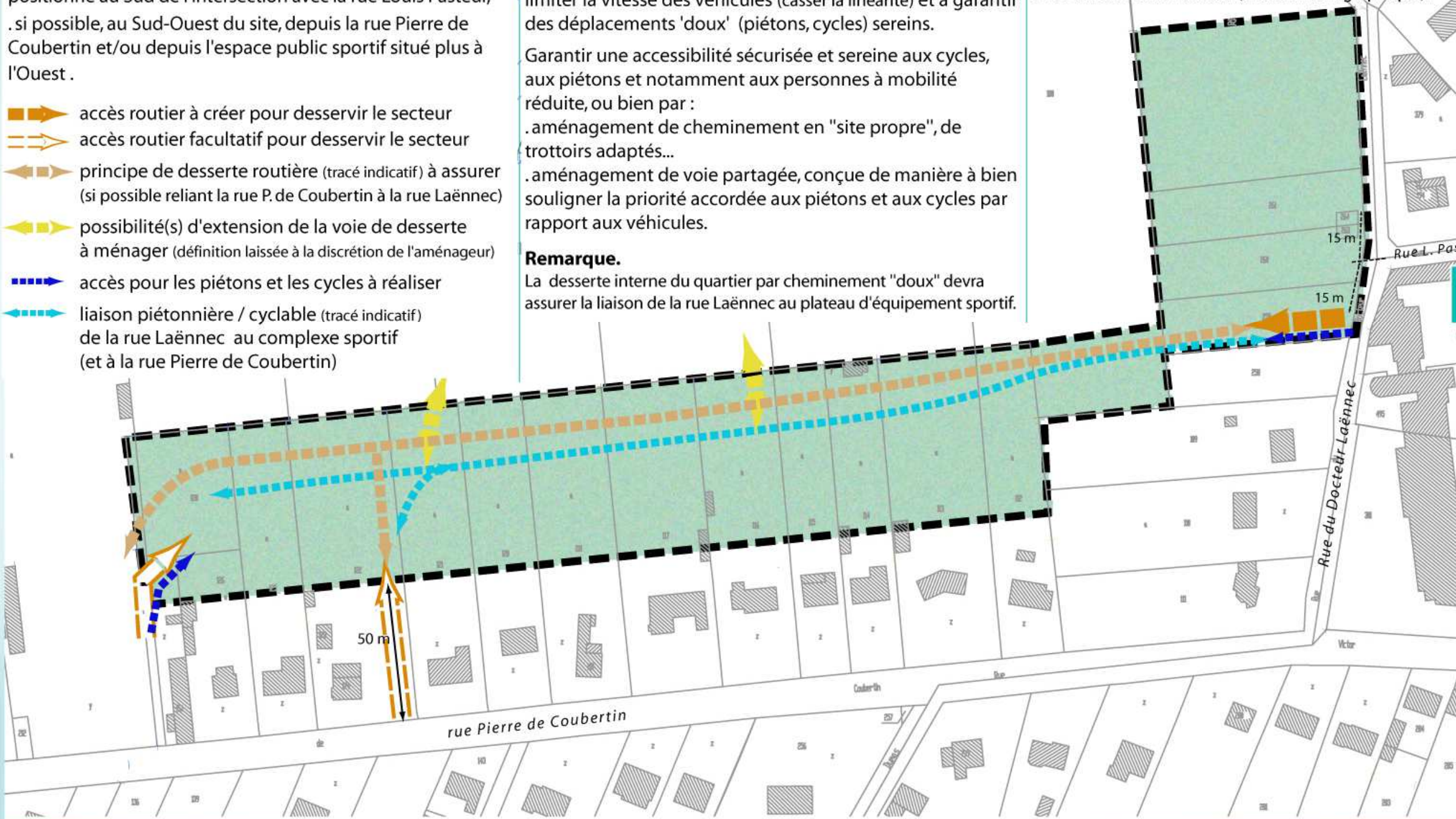
Garantir une accessibilité sécurisée et sereine aux cycles, aux piétons et notamment aux personnes à mobilité réduite, ou bien par :

- . aménagement de cheminement en "site propre", de trottoirs adaptés...
- . aménagement de voie partagée, conçue de manière à bien souligner la priorité accordée aux piétons et aux cycles par rapport aux véhicules.

Remarque.

La desserte interne du quartier par cheminement "doux" devra assurer la liaison de la rue Laënnec au plateau d'équipement sportif.

Permettre la création d'accès directs sur la rue du Docteur Laënnec pour desservir les habitations implantées le long de cette rue (en façade est du secteur), sauf à moins de 15 m de l'intersection avec la rue Louis Pasteur (cf. document graphique).



OA 2



OA 3 - RECOMPOSITION URBAINE - SECTEUR DE "LA LANDE DE SAINTE-REINE" (bourg)



Orientations relatives à l'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

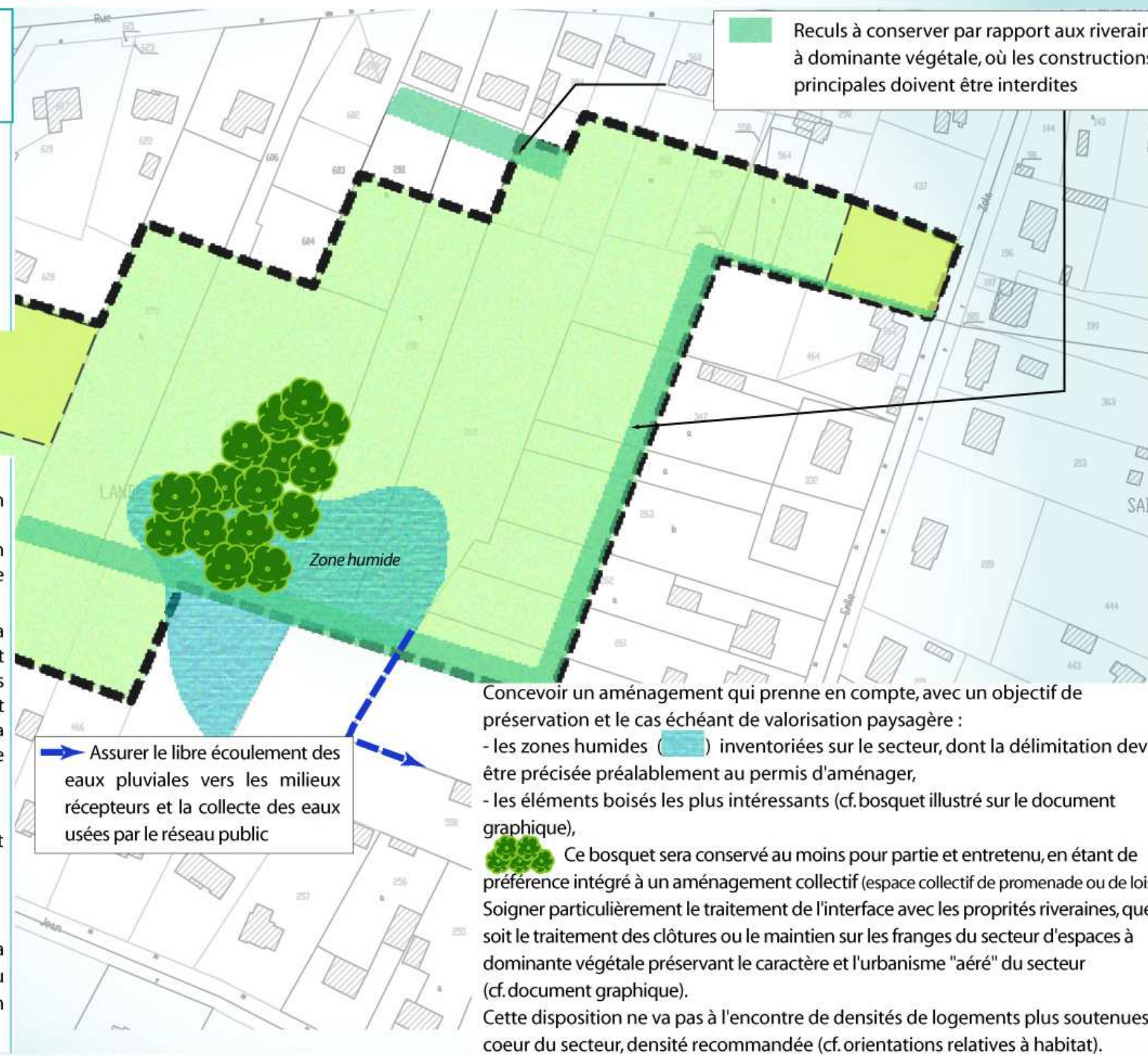
Assurer l'aménagement du quartier (viabilisation, traitement paysager et constructions), sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant reprendre les schémas fournis à titre d'exemple et de recommandation.

L'aménagement du quartier pourra être réalisé :
. ou bien par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager,
. ou bien au fur et à mesure de l'équipement de la zone, en respectant les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce dernier cas, tout projet de construction(s) devra justifier de sa compatibilité avec l'aménagement d'ensemble du secteur et ne devra en aucun cas compromettre les conditions de desserte et d'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sur la base des orientations d'aménagement et de programmation définies.

Prévoir la gestion des eaux de ruissellement :

- . privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales,
- . permettre également leur récupération pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts...)
- . maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude : au moins 30 % de la superficie de chacun de sites sera conservé en espace non imperméabilisé.



OA 3



Orientations d'aménagement et de programmation

**Principes d'aménagement
secteur Lande de Sainte-Reine**

Orientations relatives à l'habitat

SITE Ouest (secteur ouvert à l'urbanisation)
prévoir au moins 4 constructions à usage d'habitation
ou au moins 4 logements



ENSEMBLE DU SECTEUR :
prévoir la réalisation d'au moins 25 constructions à
usage de logements ou d'au moins 25 logements

Prévoir la réalisation minimale de :
25 constructions à usage d'habitation ou de 25 logements ,
dont au moins 4 constructions à usage d'habitation ou 4 logements sur le
site Ouest (classé en zone Ub) desservi par la rue A.Dumas.

Dans le cas d'une urbanisation ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone,
le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du
secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la
surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de
logements à réaliser sur l'ensemble du secteur à urbaniser a été atteint dans le
cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie
du secteur concerné.

Privilégier une diversité de l'offre en logements ou en terrains à bâtir,
diversité pouvant se traduire par la conception d'îlots de constructions
distincts au sein du quartier (cf.orientations d'aménagement).

Assurer la réalisation d'une mixité de logements, comprenant :

- . une offre en logements locatifs et locatifs aidés * ;
- . une diversité de surfaces de terrains constructibles (pouvant aller par
exemple de 350 m² à 1000 m²),
- . une offre en logements ou en terrains à bâtir adaptée aux primo-
accédants.

* le secteur devra comprendre au minimum 10 % de logements locatifs
ou locatifs aidés.

OA 3



Janv. 2013



Orientations relatives aux déplacements



Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte du secteur d'étude, en compatibilité avec les dispositions graphiques, à savoir : depuis la rue Alexandre Dumas à l'Ouest, depuis la rue Emile Zola à l'Est et le cas échéant depuis l'amorce viaire raccordée à la rue Victor Hugo au Nord.

- accès routier à réaliser pour la desserte interne du secteur
- accès routier facultatif de desserte du secteur
- accès pour les piétons et les cycles à réaliser
- possibilité d'extension viaire à assurer
- liaison piétonnière / cyclable d'une rue à l'autre à travers le quartier à aménager

Des accès directs (aux constructions) sont admis depuis la rue A. Dumas et la rue E. Zola à condition qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de desserte interne du secteur.

NOTA.

La voie de desserte interne du secteur devra assurer la liaison routière et piétonnière / cyclable entre la rue A. Dumas et la rue E. Zola.

Créer une voie de desserte de faible gabarit, devant néanmoins permettre de recevoir des véhicules lourds (secours, ramassage de déchets...).

Assurer l'accessibilité piétonnière et cyclable au futur quartier comme indiqué sur le document graphique, favoriser notamment la possibilité de liaison vers le centre-bourg, vers la rue Jean Gouray (au Sud) et le parc de loisirs.

Garantir une accessibilité sécurisée et sereine aux cycles, aux piétons et notamment aux personnes à mobilité réduite, ou bien par :

- . aménagement de cheminement en "site propre", de trottoirs adaptés...
- . aménagement de voie partagée, conçue de manière à bien souligner la priorité accordée aux piétons et aux cycles par rapport aux véhicules.

- Périmètre du secteur soumis aux orientations d'aménagement
- dont partie de secteur classée en zone Ub



OA 4 - RECOMPOSITION URBAINE - SECTEUR DE " SAINT-CADO" (bourg)



Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement :

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant reprendre les schémas fournis à titre d'exemple et de recommandation.

L'aménagement du quartier pourra être réalisé :
. ou bien par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager,
. ou bien au fur et à mesure de l'équipement de la zone, en respectant les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce dernier cas, tout projet de construction(s) devra justifier de sa compatibilité avec l'aménagement d'ensemble du secteur et ne devra en aucun cas compromettre les conditions de desserte et d'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sur la base des orientations d'aménagement et de programmation définies.



OA 4



Orientations d'aménagement et de programmation

**Principes d'aménagement
secteur de Saint-Cado - bourg**

Orientations relatives à l'habitat :

Prévoir la réalisation minimale de 10 constructions à usage d'habitation ou de 10 logements sur l'ensemble du quartier à savoir respecter une densité minimale de 12 à 13 logements / hectare

Dans le cas d'une urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut). Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur à urbaniser a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné.

Privilégier une diversité de l'offre en logements ou en terrains à bâtir, diversité pouvant se traduire par la conception d'îlots de constructions distincts au sein du quartier.

Par exemple, promouvoir

- . la réalisation de logements de type intermédiaire à semi-collectif sur un ou plusieurs îlots,
- . la réalisation de logements individuels (ou lots libres de construction) sur d'autres îlots, avec diversité de surfaces de terrains constructibles.



Exemple d'îlots pouvant recevoir du bâti intermédiaire (ceci n'est qu'une suggestion, non une orientation)

OA 4





Orientations d'aménagement et de programmation

**Principes d'aménagement
secteur de Saint-Cado - bourg**

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

Concevoir un futur quartier, pouvant développer sa propre organisation urbaine, sa propre image, notamment à travers :

- . les formes urbaines, liées à la hauteur et à l'implantation des constructions par rapport à la voie publique ou par rapport aux limites séparatives,
- . le traitement des espaces publics ou collectifs,
- . l'orientation principale des constructions.

Permettre des constructions dont la hauteur maximale sera en cohérence avec l'habitat avoisinant et limitera les ombres portées sur les habitations localisées à proximité du secteur, à savoir :

- . secteur nord-ouest : hauteur limitée à 6 m à l'égout ou 7 m à l'acrotère (soit R+1+comble aménageable)
- . franges sud, est, nord (proches des habitations riveraines) : hauteur limitée à 5 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère.

- Hauteur maximale de constructions :**
- 6 m à l'égout ou 7 m à l'acrotère
soit R+1+ comble aménageable
 - 5 m à l'égout ou à l'acrotère
soit R+comble aménageable à R+1



OA 4



Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation



Principes d'aménagement secteur de Saint-Cado - bourg

Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte du secteur d'étude depuis :
la rue de Saint-Cadoc (RD 4) et l'impasse Th. Botrel.

NOTA.

La voirie de desserte interne du quartier devra assurer la liaison d'une rue à l'autre, tant par voie routière que par cheminement "doux". Son tracé respectera le principe et l'implantation de la voirie portée au document graphique ci-contre.

-  liaison routière d'une rue à l'autre à travers le quartier à aménager
-  liaison piétonnière / cyclable à aménager d'une rue à l'autre à travers le quartier

Créer une voie de desserte de faible gabarit, devant néanmoins permettre de recevoir des véhicules lourds (secours, ramassage de déchets...).

Garantir une accessibilité sécurisée et sereine aux cycles, aux piétons et notamment aux personnes à mobilité réduite, ou bien par :

- . aménagement de cheminement en "site propre", de trottoirs adaptés...
- . aménagement de voie partagée, conçue de manière à bien souligner la priorité accordée aux piétons et aux cycles par rapport aux véhicules.



OA 4

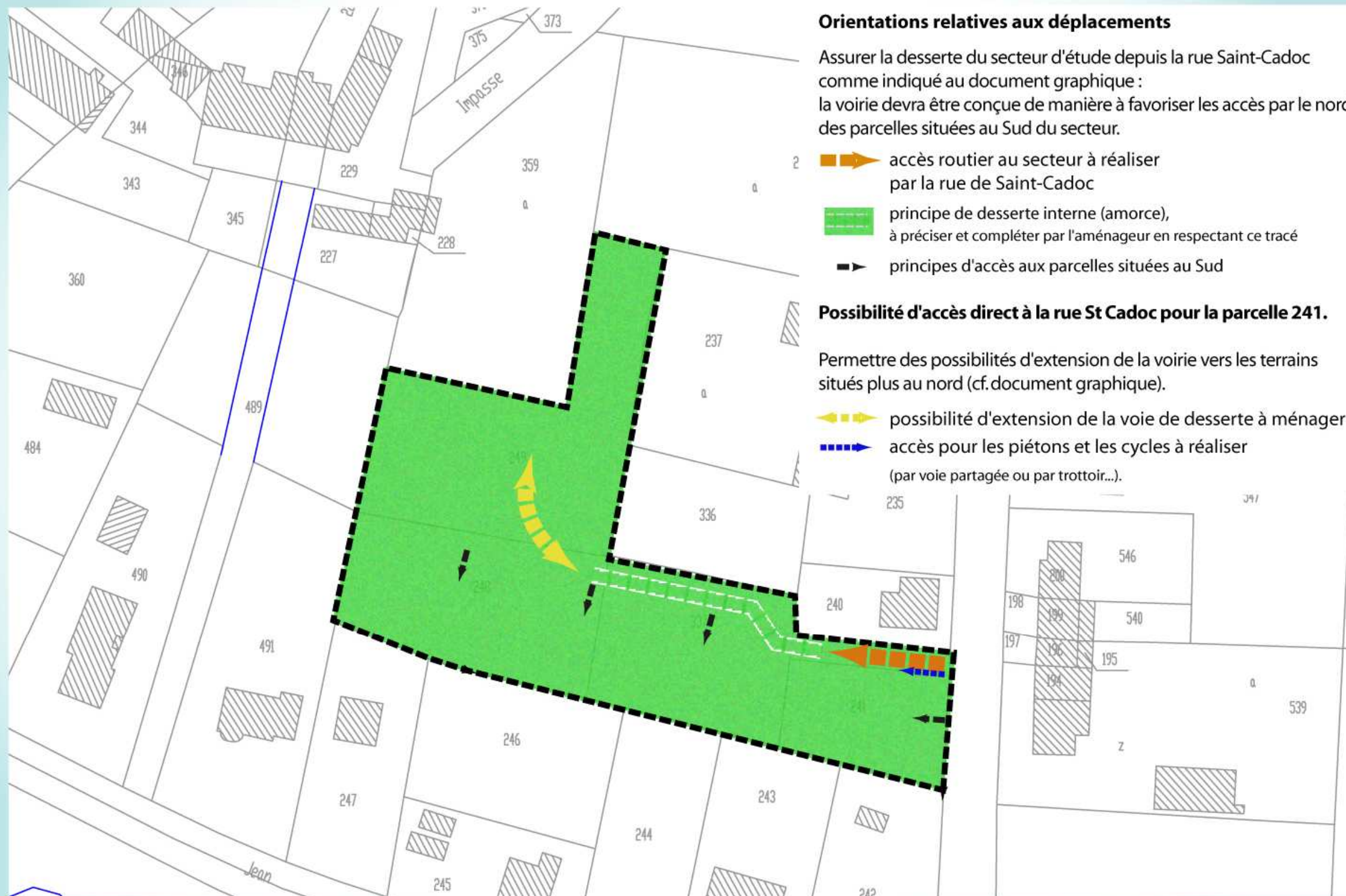
OA 5 - RECOMPOSITION URBAINE - SECTEUR SUD DU BOURG / RUE SAINT-CADOC (bourg)



Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

secteur Sud du bourg - Rue Saint-Cadoc



OA 5



A+B
Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/11000
(échelle approchée au format A4)



Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement
secteur Sud du bourg - Rue Saint-Cadoc

SCHEMA FOURNI A TITRE D'EXEMPLE,
AYANT VALEUR D' ILLUSTRATION
ET NON
D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Voie de desserte interne du secteur d'étude
- Possibilité d'extension viaire (facultative)
- Aire de retournement (facultative)
- Habitat individuel
- Habitat individuel jumelé ou intermédiaire
- Cheminement "doux" préconisé
- Espace privatif
- Fossés, noues, rétention des EP à prévoir (non cartographiés - à définir par l'aménageur)

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 1/11000
(échelle approchée au format A4)



OA 6 - RECOMPOSITION URBAINE - SECTEUR DU "PLOUX" (SUD-EST DU BOURG)

Orientations relatives à l'aménagement

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant reprendre un des schémas fournis à titre d'illustration (ne valant pas orientation d'aménagement).

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à réaliser par tranche, en respectant les présentes orientations d'aménagement.

Identification des îlots

Distinguer au sein du secteur du "Ploux" deux îlots A et B (cf. illustration graphique - page suivante) :

- ◇ **Ilot A** : îlot à urbaniser, en dehors des zones humides à préserver, sauf à admettre leur altération partielle devant être circonscrite au passage de la voirie et de réseaux pour assurer la viabilisation de l'îlot A en l'absence d'alternative avérée,
- ◇ **Ilot B** : îlot à l'Est non constructible, correspondant à une zone humide à préserver sauf à admettre leur altération partielle devant être circonscrite au passage de la voirie et de réseaux dans le prolongement de la rue du Parc Jules Verne, pour assurer la viabilisation de l'îlot A en l'absence d'alternative avérée.



Echéancier de l'urbanisation du secteur

Réaliser l'aménagement du secteur a minima en deux tranches (cf. *délimitation des tranches sur l'OAP graphique en page suivante*) de manière à garantir une implantation progressive de ménages :

- Une première tranche (n°1), correspondant à la majeure partie nord et centrale de l'îlot A et le cas échéant à la partie de l'îlot B nécessaire à la viabilisation de l'îlot A, pourra être viabilisée et aménagée à compter de **2024** dans le cadre d'une opération aménagement sous réserve de respecter les orientations définies ci-après.
- Le démarrage des travaux de viabilisation de la seconde tranche (n°2) en partie Sud de l'îlot A ne pourra être admis qu'à compter de **2028**, à l'exception d'ouvrage de régulation des eaux pluviales dont la réalisation pourra être anticipée si elle s'avérait nécessaire à l'aménagement de tout ou partie de la tranche 1 (cf. gestion des eaux pluviales).

Destination des constructions et vocation du quartier à créer

Dans la partie de secteur constructible (au sein de l'îlot A), admettre seulement des constructions destinées à l'habitat.

Exclure les autres destinations de constructions (au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016).



Identité et intégration urbaine du futur quartier, inscription à la vie du bourg

Concevoir un futur quartier, développant une identité propre autour du moulin et en valorisant la proximité du cœur de vie que représente l'école et ses équipements connexes existants ou futurs.





Assurer à travers l'aménagement du secteur une relation fonctionnelle aisée entre les habitations (y compris celles situées sur les marges du site) et ce cœur de vie, en privilégiant notamment les liaisons piétonnières et cyclables (cf. déplacements).

Ménager, à travers l'aménagement du secteur, la valorisation possible de fonds de parcelles des terrains urbanisés riverains, localisés hors périmètre au nord de l'îlot A (à étudier en concertation avec ces riverains).

Limiter ou adapter la hauteur des constructions ou maintenir des reculs suffisants entre les futures constructions et ces habitations riveraines existantes ou susceptibles d'être créées à l'avenir au Nord de l'îlot A, afin de préserver la qualité des conditions de vie pour chacun des habitants, en évitant les ombres portées de constructions qui soient trop préjudiciables à l'ensoleillement de ces habitations.

Conférer à ces reculs un traitement de qualité paysagère, à dominante végétale, pouvant le cas échéant recevoir des annexes aux habitations (abri de jardins...).

Préserver, mettre en valeur les éléments d'intérêt paysager, écologique et patrimonial existants :

-  arbres, alignements d'arbres, notamment ceux de la coulée verte le long du 'chemin breton' et ceux bordant les zones humides,
-  haies végétales à conserver et/ou à remplacer ou compléter en limite sud et ouest de l'îlot A, et en limite nord de l'îlot B,
-  ancien moulin en cœur de secteur,
-  zones humides* préalablement délimitées - cf. orientations en page suivante

* sauf à y permettre la réalisation de linéaires de voies de desserte du futur quartier, sous réserve que ces linéaires et les emprises de ces voies au sein des zones humides soient strictement limités.

(cf. illustrations graphiques de l'OAP)

En cas reprise et de rénovation du moulin, celui-ci devra conserver ses caractéristiques architecturales originelles (cf. règlement écrit).

Développer des formes urbaines sur ce nouveau quartier plutôt variées, permettant à la fois de :

- Concevoir le futur quartier à réaliser au lieu-dit "le Ploux" en valorisant plus spécifiquement l'ancien moulin, en maintenant des perspectives visuelles sur cet édifice, voire en articulant l'aménagement de ce secteur autour de cet élément du patrimoine local (cf. schéma d'aménagement à titre d'indicatif et d'illustration).
- Assurer la mise en valeur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial, à travers:
 - ◊ le maintien de marges de recul inconstructibles et traitées de manière paysagère autour du moulin situé au cœur du secteur, afin d'assurer la mise en valeur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial.
 - ◊ les principes d'implantation et d'organisation des futures constructions autour du moulin, devant garantir une harmonisation et un traitement qualitatif des façades des constructions donnant sur ces espaces ceinturant le moulin,
 - ◊ la recherche d'harmonie avec le moulin de l'aspect des constructions établies en première couronne autour de ce bâtiment :
 - ⇒ les toitures des constructions principales doivent être couvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire et peuvent le cas échéant recevoir des panneaux solaires,
 - ⇒ Les toitures doivent respecter une hauteur maximale évitant de masquer la perception de la toiture du moulin dans un environnement proche (cf. orientations relatives aux hauteurs des constructions),
 - ◊ l'aménagement d'espaces collectifs (par exemple, parvis, espaces verts, jardins, parcs...) sur les abords du moulin,
 - ◊ la mise en valeur de point(s) de perception sur le moulin depuis le chemin rural Ouest, notamment en venant du bourg (cf. illustration graphique).
- Assurer un séquençement et un traitement qualitatif des façades (ou pignons) de constructions ainsi que des clôtures perçues depuis le chemin rural à l'Ouest : éviter les effets "barre" de constructions.
- Concevoir des îlots urbains à densités urbaines variées, dont certains à fortes densités : mitoyenneté à favoriser, invitation à l'alignement ou quasi alignement des façades bâties perçues depuis le domaine public, implantation en limite d'emprise publique ou en faible recul, possibilités d'élévation du bâti (cf. orientations relatives aux hauteurs des constructions), ces îlots urbains pouvant être animés par des lieux de vie collectifs servant d'espaces de respiration urbaine,
- Prendre soin de l'aménagement des espaces au contact des secteurs humides à préserver (cf. illustration graphique), la constructibilité de ces espaces devant rester limitée pour faire ressortir leur caractère à dominante naturelle (jardins, espaces verts plantés ou non, potagers...).
- Privilégier des implantations et conceptions de construction qui bénéficient de la course du soleil par des orientations est-ouest ou qui soient exposées vers le sud permettant de valoriser les énergies solaires.



Orientations relatives à l'aménagement

Préserver, mettre en valeur voire compléter les éléments de trame verte et bleue et de patrimoine, garants de la qualité écologique et paysagère du secteur

- Arbres, haies arborées à préserver / conforter / entretenir
- Haies végétales à conserver, à compléter ou à planter
- Zones humides à préserver sauf en cas d'absence d'alternative avérée à leur altération pour création de voies / réseaux - cf. OAP écrites
- Espace tampon aux abords de zone humide à préserver de construction, sauf exceptions - cf. OAP écrites
- Ancien moulin et ses abords à mettre en valeur (cf. OAP écrites) : traitement paysager des abords à assurer (végétal, minéral...)
- Principe de continuité d'espace écologique à préserver, d'intérêt pour la biodiversité et le cadre de vie, devant relier les éléments structurants énoncés ci-dessus (tracé indicatif)

A titre d'information, hors périmètre d'OAP

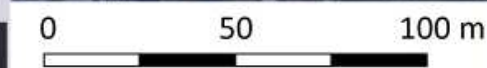
- Boisement à préserver et à prendre en compte (cf. OAP écrites) (pour son intérêt écologique, paysager)

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du nouveau quartier

- Moulin et ses abords à mettre en valeur (cf. OAP écrites)
- Principe de point(s) de perception du moulin à préserver depuis le chemin rural à l'Ouest du secteur - cf. OAP écrites
- Séquencement et traitement qualitatif des façades perçues depuis le chemin rural
- Traitement de l'interface de l'espace à urbaniser avec des terrains riverains :
 - limitation de la hauteur des constructions et/ou recul des constructions à prévoir par rapport à la limite séparative pour limiter les gênes pour les riverains (existants ou futurs) - cf. OAP écrites



Echelle : 1/1000
(échelle approchée au format A4)



Déc. 2024

Orientations relatives à l'environnement

Prendre en compte les zones humides dans le respect de la réglementation en vigueur

Préserver et restaurer les fonctionnalités des zones humides

Préserver autant que faire se peut voire restaurer et mettre en valeur les zones humides délimitées au sein du secteur en veillant à optimiser et améliorer leurs fonctionnalités dès lors qu'elles apparaissent en leur état existant altérées.

A titre exceptionnel, admettre des ouvrages, installations d'intérêt collectif en l'absence d'alternative avérée en application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser)

Seule, la viabilisation des tranches d'aménagement du secteur du "Ploux" à l'Ouest de la coulée verte (îlot A), devrait nécessiter une atteinte des zones humides en l'absence d'alternative avérée et selon les présentes orientations d'aménagement et celles relatives aux déplacements ci-après.

En tout état de cause, si la desserte ou la viabilisation du secteur à urbaniser impose d'affecter les zones humides (cf. déplacements), ce projet veillera à limiter le linéaire et l'emprise de voirie susceptibles d'affecter des zones humides, tout en recherchant un tracé évitant les zones humides les plus qualitatives au regard de leur fonctionnalité, de leur intérêt écologique et pour la biodiversité.

En application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), à défaut de pouvoir préserver l'intégralité des zones humides, et dès lors que la mise en œuvre du projet d'aménagement justifie l'absence d'alternative avérée à l'altération ou à la suppression de zones humides, des mesures compensatoires doivent préalablement être prévues en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de l'Estuaire de la Loire en vigueur.

Préserver et entretenir un espace tampon à dominante naturelle en bordure de zones humides :

limiter la construction à moins de 5 mètres (au minimum) de la limite des zones humides (cf. *espace tampon représenté sur l'illustration graphique*), cet espace devant présenter un caractère naturel qualitatif (prairie, jardins, potagers, plantations d'essences locales, hors essences allergisantes...).

Admettre dans cet espace tampon :

- ◇ les ouvrages de gestion et régulation hydraulique (noues de régulation, fossés...), dont les rejets doivent participer à la conservation des zones humides (cf. *gestion intégrée des eaux pluviales* en page suivante),
- ◇ les clôtures, à condition de privilégier des clôtures et d'être conçues de manière à assurer une perméabilité hydraulique et pour les déplacements ou la dispersion d'espèces,
- ◇ l'abri de jardin, dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière susceptible d'être autorisé dans cet espace tampon. L'emprise au sol de cet abri de jardin ne doit alors pas excéder 10 m².

Des exceptions ponctuelles à l'interdiction d'autres constructions à moins de 5 mètres des limites de zones humides peuvent être admises si elles sont nécessaires à l'implantation de constructions et à la cohérence du projet de construction et du projet d'aménagement du quartier.

Prendre en compte la trame végétale existante sur le secteur

Préserver et valoriser les boisements, alignements d'arbres (en particulier au sein de la coulée verte boisée le long du 'Chemin Breton') et les haies mentionnées sur l'illustration graphique de l'OAP (cf. *illustration graphique précédente*) sauf en cas de nécessité justifiée liée à des motifs sanitaires, de sécurité ou pour assurer la viabilisation (passage de voirie et réseaux) des deux tranches d'aménagement du secteur du "Ploux".

Limiter strictement le nombre et l'emprise de brèches dans les haies ou alignements d'arbres du 'Chemin Breton' strictement nécessaires à la desserte du secteur aménageable du Ploux en prenant soin de définir des endroits les moins préjudiciables à la qualité paysagère de l'allée, à la biodiversité en prenant en compte d'éventuelles espèces protégées.

Exclure la réalisation de constructions principales et d'annexes à l'exception d'abris de jardin à moins 5 mètres de la limite Sud du secteur pour prendre en compte l'espace boisé riverain (cf. *illustration graphique suivante*).

Eviter la construction à moins de 5 m de la limite séparative nord de l'îlot A de manière à y préserver une continuité écologique et la biodiversité - s'appuyant sur la haie existante - ou à défaut, prévoir des mesures compensatoires permettant de rétablir une continuité écologique à fonctionnalité équivalente au sein du secteur (voir ci-après).

Prise en compte de la biodiversité, de la faune et de la flore à travers la qualité des aménagements paysagers et la conservation d'espaces verts

Conserver un capital de surfaces végétales et de plantations participant à la qualité paysagère du quartier, aux continuités écologiques, à la séquestration du carbone et à la régulation des eaux de ruissellement (cf. gestion intégrée des eaux pluviales).

Intégrer à l'aménagement du secteur et préserver des continuités d'espaces 'naturels' faisant office de continuités écologiques, permettant de relier les uns aux autres :

- la prairie humide située à l'Est du Chemin Breton et le restant des zones humides identifiées,
- la coulée verte arborée du Chemin Breton (cf. illustration graphique) à conserver et à entretenir pour y favoriser le maintien de sa faune et de sa flore,
- l'ancien moulin du Ploux et ses proches abords, représentant un reposoir et un potentiel refuge pour la faune,
- les haies existantes à conserver, complétées le cas échéant de haies d'essences locales à planter en limite sud du site (cf. illustration graphique) ou pour étoffer celles existantes,
- la haie arbustive et ses proches abords végétaux (bande de 5 m de largeur recommandée) localisée en limite nord du secteur aménageable, permettant de relier la coulée verte arborée du Chemin Breton à l'Est à l'espace végétal localisé à l'Ouest, aux abords de l'ancien moulin du chemin du Ploux,
- d'autres haies et/ou autres espaces verts aménagés au sein du secteur (en complément ou dans le cadre de mesures compensatoires), laissés à l'appréciation de l'aménageur, qui devront être reliés aux autres éléments de continuités écologiques énoncés ci-dessus,
- des éléments structurants de gestion hydraulique (cf. *gestion intégrée des eaux pluviales ci-après*), conçus de manière à favoriser les déplacements d'espèces faunistiques (fossés, noues, ouvrages évasés de rétention d'eau pluviale...).

La conservation de ces espaces verts doivent pour le moins permettre d'assurer des continuités écologiques à travers le secteur d'étude d'Est en Ouest et le long de l'allée arborée du Chemin Breton devant rester connectées aux espaces naturels ou autres continuités écologiques périphériques :

- aux espaces humides et bocagers localisés au Sud-Est en lien avec la prairie humide à l'Est du secteur et le Chemin Breton,
- à l'espace végétal - aujourd'hui en friche - localisé à l'Ouest, aux abords de l'ancien moulin établi en bordure du chemin du Ploux.

En limite d'espaces naturels, admettre des clôtures à condition qu'elles soient suffisamment perméables pour favoriser les déplacements et dispersions d'espèces (faune, flore) et maintenir le libre écoulement des eaux.

Plantations d'essences végétales : Le choix d'essences végétales à planter s'appuiera sur le guide « *choisir les arbres et arbustes pour nos paysages en Brière* », annexé au règlement écrit du PLU. Il devra néanmoins éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants.

Recommandations : Mesures suggérées pour intégrer la biodiversité à la vie du quartier

L'aménageur relayé par la suite par les ou des habitants du quartier, est invité à entreprendre des actions complémentaires, permettant de mieux comprendre les enjeux de préservation de la trame verte et de la mare au sein du secteur :

- *actions à portée pédagogique (circuit de promenade pédagogique avec signalétique voire autre support interactif),*
- *mise en place de nichoirs, d'hôtels pour insectes, de refuges pour la biodiversité (de type 'Refuge LPO'), tout dispositif favorable à l'accueil et au maintien d'une biodiversité adaptée au secteur, en prenant soin d'y exclure toute espèce jugée invasive.*

Gestion intégrée des eaux pluviales

Intégrer à l'aménagement du secteur, une gestion raisonnée des eaux pluviales, devant contribuer à la qualité urbanistique et écologique du secteur et pouvant participer à sa mise en valeur paysagère.

Prévoir la gestion des eaux de ruissellement, en cohérence avec la loi sur l'eau :

- privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales,
- permettre également leur récupération pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts...)
- maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial (ZAP).

Assurer la gestion des eaux pluviales par des ouvrages visant leur traitement quantitatif et qualitatif, devant être des ouvrages de régulation présentant un aspect naturel pour être harmonieusement intégrés à l'aménagement du secteur (noues, fossés, bassins évasés...).

Conserver le long du chemin Breton, les fossés contribuant à la gestion et à la régulation des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant concerné.

Concevoir une gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement en cohérence avec les objectifs de maintien voire d'optimisation des fonctionnalités des zones humides présentes sur le secteur et participant aux continuités écologiques : envisager des rejets des ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales qui contribuent à la conservation des zones humides et le cas échéant à leur régénération (pour celles apparaissant dégradées).

Limiter le ruissellement et les flux d'eau pluviale à la source en évitant des excès d'imperméabilisation des sols : l'ensemble des unités foncières privées doit conserver **au moins 50 %** d'espaces verts ou de pleine terre en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial, ces espaces verts ou de pleine terre pouvant être ventilés librement par l'aménageur par unité foncière au sein du terrain d'assiette de l'opération.

Dimensionner le ou les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement * devant être intégré(s) à l'aménagement du secteur, en cohérence avec la qualité et les capacités de l'exutoire à recevoir les eaux de ruissellement :

- pour une pluie de retour trentennale (30 ans) en cas de rejet vers la rue St Cadoc et une pluie de retour minimale centennale (100 ans) en cas de rejet vers le centre-bourg,
- de manière à ce que le débit ruisselé en sortie de site à aménager ne dépasse pas 3 l/s/ha (3 litres par seconde par hectare).

sous réserve d'autres dispositions plus restrictives exigées au titre de la loi sur l'eau par la Police de l'eau.

* *Il peut être admis concomitamment avec l'aménagement de tout ou partie de la tranche 1, la réalisation anticipée d'ouvrage de gestion hydraulique et de rétention des eaux pluviales en tranche 2 dès lors qu'il doit contribuer à la régulation des eaux de ruissellement du futur quartier (îlot A).*

Organisation d'une gestion raisonnée des déchets

Définir à la conception du projet d'aménagement du secteur, des points de collecte des déchets (ordures ménagères...) pouvant être réalisés, *si cela s'avère pertinent* :

- en entrée de voirie publique du quartier et/ou d'un îlot d'habitat ,
- et/ou au sein ou au contact d'aires de stationnement à usage mutualisé (cf. déplacements).
- ou par le biais d'autres solutions permettant en tout état de cause, de rendre ces aires de collecte facilement accessibles des habitants du quartier et des véhicules de répurgation.

Orientations relatives à l'habitat

Densité * minimale de logements requise et formes urbaines

ILOT A - surface aménageable (hors zones humides) : 3,1 ha

Prévoir une densité minimale de **20 logements / ha** sur la partie constructible de l'îlot A (hors zones humides), que ce soit sur la tranche 1 ou la tranche 2.

* La densité correspond au rapport entre le nombre de logements projetés et l'espace urbanisé lié.**.

** L'espace urbanisé lié comprend les surfaces des parcelles recevant des logements et la voie les desservant et les espaces communs liés à l'aménagement du secteur recevant ces logements, à l'exception des zones humides, des abords du moulin à préserver et d'espaces naturels protégés par les dispositions du PLU.

Privilégier la création d'îlots urbains à densité de logements différente au sein de l'îlot A, de manière à :

- ◇ Assurer la transition urbaine avec les quartiers d'habitat riverains (à densité moins élevée),
- ◇ Adapter la composition urbaine et les hauteurs* de constructions à la topographie du site et aux objectifs de mise en valeur du moulin,
- ◇ Pouvoir intégrer de l'habitat collectif ou intermédiaire ou privilégier des formes d'habitat groupé par îlot ou bien en bande reprenant des formes d'habitat de centre-bourg.

ILOT B en extension du lotissement Jules Verne

Cet îlot ne peut recevoir des logements (devant prendre en compte la présence de la zone humide.)

Mixité de l'offre en logements requise dans un objectif de mixité sociale

La commune souhaite développer une offre en logement locatif sur le secteur d'étude, en ciblant notamment les jeunes ménages et les séniors et personnes âgées :

- au moins 20% des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux et
- au moins 10% des logements devront être en accession sociale ou terrains 'abordables'.

Le calcul de ces logements se fera à l'échelle du terrain d'assiette concerné de l'opération d'aménagement.

Hauteur des constructions destinées à l'habitat

Les hauteurs des constructions doivent s'harmoniser les unes avec les autres au sein du quartier et en prenant en compte les objectifs de mise en valeur du moulin. Ces hauteurs ne pourront excéder celles fixées au règlement écrit pour le secteur 1AU4 (îlot A) tout en devant être adaptées au contexte urbain ou environnemental, comme cela est précisé ci-après:

En cœur d'îlot A, moulin et autour du moulin (cf. illustration graphique en page suivante)

- Toute rénovation du moulin doit reprendre les caractéristiques architecturales originelles de l'édifice.
- en première couronne autour du moulin, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder une hauteur de **4 mètres à l'égout de toiture** de manière à laisser dominer la toiture du moulin,

Sur les unités foncières créées sur l'espace Nord de l'îlot A, en limite des terrains bâtis riverains (cf. illustration graphique en page suivante)

la hauteur des constructions principales est limitée :

- Hauteur limitée à un seul niveau et **3,5 m** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, pour celles s'adossant à la limite séparative nord *;
- Hauteur ne pouvant excéder **7 mètres** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (R+1+comble aménageable ou attique) sous réserve de respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative nord : la hauteur des constructions doit être adaptée afin d'éviter des ombres portées de constructions qui soient trop préjudiciables à l'ensoleillement des habitations établies (existantes ou futures) au Nord de l'îlot A,

Sur la partie sud de l'îlot A (cf. illustration graphique en page suivante)

- Les constructions principales peuvent s'élever jusqu'à une hauteur maximale de **9 mètres** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (R+2+comble aménageable ou attique), en veillant à harmoniser cette hauteur de constructions les unes avec les autres et en prenant en compte l'interdiction de construction (à l'exception de l'abri de jardin) à moins de 5 mètres de la limite séparative sud.

Une hauteur très légèrement supérieure, ne pouvant excéder 10 mètres (à l'égout ou au sommet de l'acrotère) peut être admise pour des constructions d'habitat collectif ou intermédiaire si elle est justifiée par des motifs techniques indispensables à la réalisation de la construction.

Sur le restant de l'espace constructible de l'îlot A (cf. illustration graphique en page suivante)

- La hauteur maximale des constructions principales atteindre 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (R+1+comble aménageable ou attique), en veillant à harmoniser cette hauteur de constructions les unes avec les autres.



Orientations relatives à l'habitat

Hauteur maximale des constructions au sein du secteur du "Ploux"

Hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (voir ci-après)

- Hauteur maxi : 9 m
- Hauteur maxi : 7 m
- Hauteur maxi : 4 m à l'égout de toiture (en 1ère couronne autour du moulin) - cf. OAP écrites
- Hauteur maxi : 3,5 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (si construction adossée à la limite séparative nord de l'îlot A)

Rappel : éléments à prendre en compte - cf. OAP aménagement

- Zones humides à préserver sauf en cas d'absence d'alternative avérée à leur altération pour création de voies / réseaux - cf. OAP écrites
- Espace tampon aux abords de zone humide à constructibilité limitée - cf. OAP écrites
- Ancien moulin et ses abords à mettre en valeur (cf. OAP écrites): traitement paysager des abords à assurer (végétal, minéral...)
- Recul inconstructible en limite de l'espace naturel (Sud de l'îlot A)



OA 6

N
Déc. 2024

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte principale du secteur par voie routière

Assurer la desserte principale du futur quartier (îlot A) :

- par reprise et extension du chemin "Breton", au Nord-Est de l'îlot A, et le cas échéant *,
- à l'Est de l'îlot A, par le prolongement de la voie desservant le lotissement "Jules Verne" à travers l'îlot B, comme cela est illustré sur le document graphique suivant.

* choix à opérer à la lumière des conclusions des études naturalistes et des études de déplacement du secteur d'étude en phase opérationnelle.

Traiter la voie de desserte interne (gabarit adapté, emprise, structure...) de manière à :

- ◇ Optimiser les choix de desserte de façon à limiter rigoureusement leur impact sur les zones humides (cf. orientations relatives à l'environnement) et éviter les incidences sur d'éventuelles espèces protégées,
- ◇ assurer de bonnes conditions de sécurité pour les flux à venir,
- ◇ garantir l'accès aux véhicules de réputation et aux secours,
- ◇ éviter les vitesses excessives des véhicules,
- ◇ garantir des déplacements 'doux' (piétons, cycles) sereins,
- ◇ privilégier des bouclages viaires au sein du nouveau quartier pour favoriser la desserte de différents îlots urbains, les voies en impasse devant être évitées ou envisagées à titre exceptionnel.

Etudier la possibilité de desserte complémentaire à l'Ouest de l'îlot A

Etudier et ménager la possibilité d'extension de la voie de desserte interne du quartier :

- à l'Ouest de l'îlot A : il convient de ménager la possibilité de prolonger la voie de desserte vers l'Ouest pour une éventuelle connexion à la rue Saint-Cadoc (RD4) à plus long terme.

Exclure la réalisation d'une desserte du quartier depuis la voie desservant l'école, sauf pour compléter l'offre en stationnement sur le secteur

Le quartier à aménager ne devra pas emprunter par voie routière le chemin d'accès actuel à l'école : ce chemin pourra être utilisé par les habitants du futur quartier en tant que cheminement "doux" (cycles, piétons).

Pourrait néanmoins être envisagée la réalisation d'une aire de stationnement à usage mutualisé au Nord-Ouest de l'îlot A, à condition qu'elle soit seulement destinée :

- à accroître l'offre en stationnement pour l'école,
- à satisfaire une légère* partie des besoins en stationnement visiteurs du futur quartier.

* La capacité d'accueil de cette aire de stationnement doit rester limitée (**dizaine de places au maximum**) afin d'éviter de trop amplifier les flux de véhicules sur ladite voie.

Cette aire de stationnement à usage mutualisé ne pourra être accessible pour les automobiles que depuis la voie de desserte de l'école. L'accès routier à ce parking ne sera pas admis depuis la voie de desserte interne du quartier du 'Ploux', sauf dans des cas exceptionnels qui imposeraient un défaut de desserte routière du secteur par la voirie normalement prévue à cet effet.

Cette aire de stationnement devra être connectée aux circuits de cheminement "doux" du quartier, en particulier à celui reliant le nouveau quartier du 'Ploux' à l'école et au centre-bourg.

Optimiser la desserte du secteur par des liaisons "douces"

Garantir une accessibilité sécurisée et sereine aux cycles, aux piétons et notamment aux personnes à mobilité réduite, ou bien par :

- aménagement de cheminement en "site propre", de trottoirs adaptés...
- aménagement de voies 'partagées', conçues de manière à souligner la priorité accordée aux déplacements des piétons et des cycles par rapport aux véhicules.

Rendre attractive et sécurisée la desserte de l'équipement scolaire par les cheminements "doux" depuis le futur quartier

L'aménagement de l'îlot A doit en premier lieu optimiser et favoriser les liaisons "douces" entre le quartier et l'école puis vers le centre-bourg.

La conception et le tracé de voies partagées et des cheminements au sein du secteur doivent inviter les habitants à regagner l'école et le centre-bourg par des modes de déplacement "doux".

Préserver en priorité les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles sur le chemin "Breton" (coulée verte arborée)

En cas de reprise de cette voie pour assurer la desserte y compris routière du quartier,





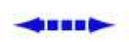



- ◇ le chemin 'Breton' doit conserver son caractère de 'voie verte' adaptée aux promeneurs ou randonneurs. Il convient donc de limiter l'extension de voie ;
- ◇ l'extension du linéaire de chemin repris pour une desserte routière du quartier doit donc rester limitée.

De manière générale, les choix de tracés et caractéristiques des voies réalisées pour desservir le nouveau quartier doivent être conçus de manière à éviter, réduire voire compenser leurs éventuelles incidences sur les zones humides et l'environnement.



Orientations relatives aux déplacements

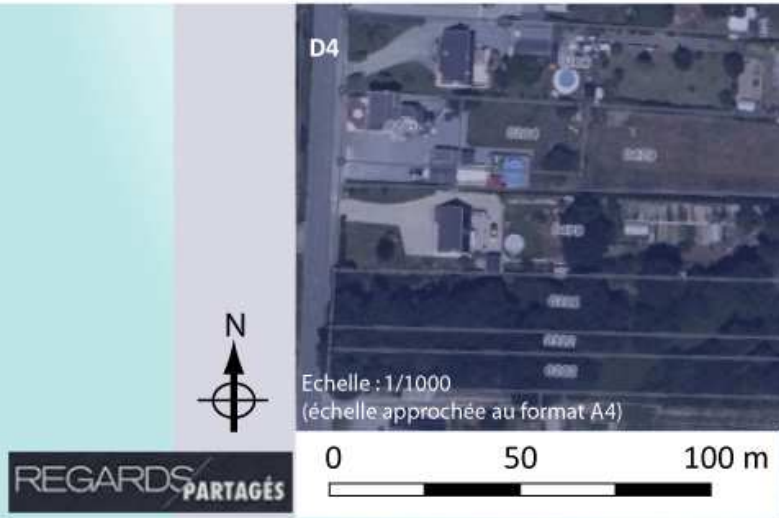
Principes de desserte routière et par cheminement "doux"

-  Possibilité d'accès automobile pour assurer la desserte du secteur, en veillant à limiter les incidences sur les zones humides dans une démarche ERC (cf. orientations écrites)
-  Possibilité d'extension de la voie de desserte à ménager (cf. orientations écrites)
-  Exclure toute création d'accès automobile pour desservir le quartier depuis la rue de l'école, sauf cas particulier ci-après
-  Possibilité d'accès depuis la voie desservant l'école uniquement pour accéder un à espace de stationnement à usage mutualisé avec l'école
-  Principes d'accès au secteur par cheminements "doux"
-  Autres possibilités d'accès et de desserte pour les piétons et les cycles sous réserve d'une prise en compte des zones humides dans le cadre de la démarche ERC
-  Chemins 'doux' existants auxquels le quartier doit se connecter pour assurer des liaisons piétonnières et cyclables 'bourg / campagne'
-  Principe de liaison "douce" à assurer entre le chemin rural et le chemin 'Breton' à l'Est via l'ancien moulin et le cas échéant connexion à la rue du Parc Jules Verne

NB. Les tracés schématiques et indicatifs, sont à préciser par l'aménageur



OA 6



REGARDS PARTAGÉS

Déc. 2024



ESQUISSE 1

SCHEMA ci-contre **FOURNI A TITRE D'EXEMPLE,**
AYANT VALEUR **D'ILLUSTRATION A TITRE INDICATIF**
ET NON
D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Principe de voie de desserte routière structurante (dont tracé en zone humide)
- Voirie routière secondaire et/ou voie partagée
- Voirie facultative (hors périmètre d'opération)
- Placettes de quartier / placettes de retournement
- Espace de stationnement collectif / mutualisé
- Espace de stationnement mutualisé (avec l'école ?)
- Mail piétonnier et/ou place / espace piétonnier
- Cheminement "doux" à créer
- Cheminement "doux" existants (hors périmètre)



0 50 100 m

REGARDS PARTAGÉS

- Espaces verts collectifs / jardins familiaux ...
- Principes de plantations arborées à créer
- Allée arborée à conserver ('Chemin breton')
- Ouvrages de traitement des eaux pluviales (illustration schématique de noues de rétention)
- Autres fossés, noues (principe : schéma indicatif)
- Espace de zone humide à préserver / valoriser
- Construction principale (principe d'implantation) : exposition sud-est à sud-ouest privilégiée ou orientation est-ouest profitant de la course du soleil
- Principe d'insertion de constructions d'habitat de type semi-collectif ou collectif niveau R+1+c ou attique à R+2 ?



ESQUISSE 2

SCHEMA ci-contre **FOURNI A TITRE D'EXEMPLE,**
AYANT VALEUR **D'ILLUSTRATION A TITRE INDICATIF**
ET NON
D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Principe de voie de desserte routière structurante (dont tracé en zone humide)
- Voirie routière secondaire et/ou voie partagée
- Voirie facultative (hors périmètre d'opération)
- Placettes de quartier / placettes de retournement
- Espace de stationnement collectif / mutualisé
- Espace de stationnement mutualisé (avec l'école ?)
- Mail piétonnier et/ou place / espace piétonnier
- Cheminements "doux" à créer
- Cheminement "doux" existants (hors périmètre)



0 50 100 m

- Espaces verts collectifs / jardins familiaux ...
- Principes de plantations arborées à créer
- Allée arborée à conserver ("Chemin breton")
- Ouvrages de traitement des eaux pluviales (illustration schématique de noues de rétention)
- Autres fossés, noues (principe : schéma indicatif)
- Espace de zone humide à préserver / valoriser
- Construction principale (principe d'implantation) : exposition sud-est à sud-ouest privilégiée ou orientation est-ouest profitant de la course du soleil
- Principe d'insertion de constructions d'habitat de type semi-collectif ou collectif niveau R+1+c ou attique à R+2 ?

OA 7 - SECTEUR BOISÉ RUE LOUIS PASTEUR (BOURG)



Orientations relatives à l'aménagement



Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Permettre l'intégration de constructions nouvelles à condition qu'elles préservent les alignements d'arbres existants (🌳🌳) :


il convient de respecter un recul suffisant par rapport à ceux-ci de manière à éviter de porter atteinte au maintien de ces éléments boisés.

Des coupes et abattages d'arbres (soumis à déclaration) peuvent néanmoins être admis de manière exceptionnelle, si aucune autre solution alternative n'a pu être définie.



OA 7

Nota. Positionnement **schématique** des arbres ci-dessus

 Périmètre de secteur soumis à orientations d'aménagement

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 1/2000
(échelle approchée au format A4)



Janv. 2013

OA 8 - RECOMPOSITION URBAINE - SECTEUR DE CUZIAC OUEST (CUZIAC)



Orientations relatives à l'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Assurer l'aménagement du quartier (viabilisation, traitement paysager et constructions), sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du quartier pourra être réalisé :
 . ou bien par aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis d'aménager,
 . ou bien au fur et à mesure de l'équipement de la zone, en respectant les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce dernier cas, tout projet de construction(s) devra justifier de sa compatibilité avec l'aménagement d'ensemble du secteur et ne devra en aucun cas compromettre les conditions de desserte et d'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sur la base des orientations d'aménagement et de programmation définies.

Prévoir la gestion des eaux de ruissellement :
 . privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales (fossés, noues plutôt que canalisations),
 . permettre également leur récupération pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts...)
 . maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude : au moins 30 % de la superficie de chacun de sites sera conservé en espace non imperméabilisé.

Orientations relatives à l'aménagement et aux déplacements

aux conditions de desserte du secteur

Assurer la réalisation d'un ou de deux îlots d'habitat (○ ○), desservis de part et d'autre par la rue des Courlis à l'Ouest et par la rue des Vanneaux à l'est (▶ ◀), sans qu'il y ait nécessairement une relation routière d'une voie à l'autre, seule une liaison piétonnière et cyclable (◄ ►) étant au minimum escomptée entre chacun des îlots.



SECTEUR soumis à orientations d'aménagement

Privilégier des orientations des futures constructions vers le sud ou en cohérence avec celles des constructions principales existantes sur la périphérie immédiate du secteur.

Recommandation : les logements pourront être réalisés par création de constructions individuelles mais aussi et de préférence par du bâti de type intermédiaire (bâtiments jumelés, établis en continuité les uns avec les autres), permettant d'apparenter les futures constructions à des longères.

Adapter le traitement paysager de l'interface du secteur (cf. traitement des clôtures) avec l'environnement immédiat du secteur : en cas de réalisation de clôtures en limite nord du secteur, limite commune avec des terrains agricoles, prévoir au minimum une plantation de haies végétales (🌿) d'essences locales (d'autres dispositifs peuvent être admis en fonction du règlement de la zone).

OA 8





Orientations relatives à l'habitat

Prévoir la réalisation minimale de 7 logements pouvant être réalisés par tranches successives d'aménagement et d'équipement de la zone.


Dans le cas d'une urbanisation ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

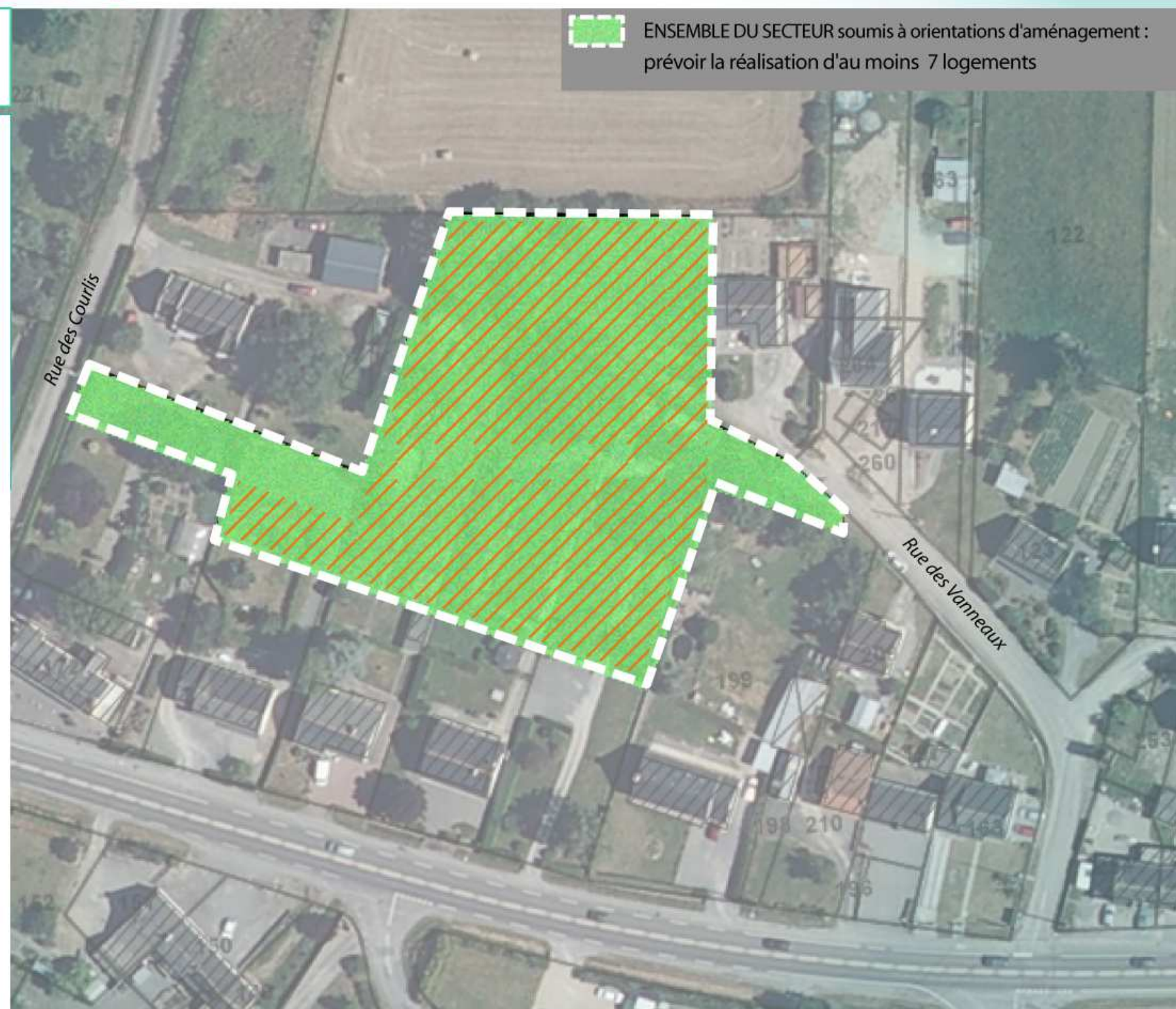
Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur à urbaniser a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné.

Hauteur maximale des constructions

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère :

Permettre sur le secteur la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) avec comble aménageable, en prenant soin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

 ENSEMBLE DU SECTEUR soumis à orientations d'aménagement : prévoir la réalisation d'au moins 7 logements



OA 8



OA 9 - SECTEUR D'ACTIVITÉS EST BOURG - "LE CLOS GILLES"
(EST DU BOURG)



Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement


secteur d'activités Est bourg - "Le Clos Gilles"


Orientations relatives à l'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Vocation du secteur : accueil d'activités artisanales, tertiaires, commerciales à l'exclusion des commerces alimentaires de détail.

Soigner l'image, la perception du secteur d'activités tel qu'il peut être perçu depuis la RD 33.

Préserver autant que ce peut et/ou compléter la trame végétale existante sur le secteur, en particulier sur ses limites et si possible la haie végétale intégrée au sein de l'extension de zone d'activités projetée (cf.  haies végétales portées au document graphique ci-contre).

Maintenir et entretenir la partie du boisement () située dans la marge de recul définie par rapport à la RD 33.


Interdire tout dépôt de matériaux dans la bande de recul de 35m définie par rapport à l'axe de la RD 33.

Y admettre la possibilité d'y organiser du stationnement, à condition que ces espaces bénéficient d'un traitement en assurant leur intégration dans le paysage afin de garantir une qualité paysagère de l'espace "vitrine" perçu depuis la RD 33.

Tout autre dépôt de matériau situé à moins de 10 m des limites du secteur d'activités devra faire l'objet d'un accompagnement paysager ou d'un maintien de haies végétales existantes afin d'en atténuer la perception depuis les voies publiques externes au secteur.

Respecter les zones humides existantes (conformément aux dispositions réglementaires en vigueur).

Orientations relatives à la gestion des eaux


Assurer la gestion des eaux de ruissellement du secteur, en prévoyant notamment un ouvrage de rétention des eaux pluviales (cf.  illustration : emplacement indicatif, à préciser par l'aménageur).



OA 9

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
0 50 m

 Zone d'activités existante
 Extension projetée de la zone d'activités



Janv. 2013



Orientations relatives aux déplacements

Orientations relatives aux déplacements

Déplacements : la desserte de la zone d'activités est assurée depuis le chemin communal situé en limite est de la zone artisanale existante (■ ■ ■ ■ ■).

Une possibilité d'antenne (■ ■ ■ ■ ■) est envisageable pour desservir le quart sud-ouest de la zone d'artisanale existante.

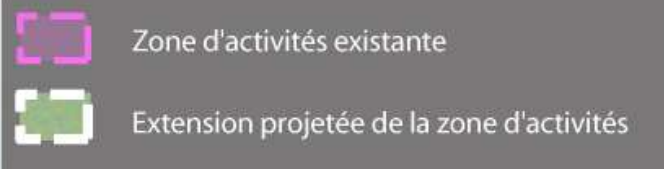
L'extension envisagée de la zone d'activités sera desservie par prolongation de la voie de desserte existante (■ ■ ■ ■ ■).

Est interdite la création d'accès sur la RD 33 ou sur la voie communale bordant l'extension de la zone d'activités au nord-ouest du secteur (XXXXXXXX).

Insérer dans l'aménagement du secteur d'activités un cheminement piétonnier / cyclable (← →), permettant tout au moins de relier le chemin communal situé en limite nord-ouest du secteur et l'espace relictuel (pouvant faire office d'aire de détente) situé en bordure de la RD 33, en reprenant la continuité "verte" inscrite sur le document graphique.

Permettre aussi la jonction entre cette liaison "douce" et la voirie de desserte interne du secteur (← →).

Les tracés de création de cheminements ou de voirie restent indicatifs.



Janv. 2013