

■ ■ ■ 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

Un projet pour notre commune

Prescription	Arrêt	Approbation	Modification simplifiée n°1	Modification simplifiée n°2
27/09/2013	25/09/2018	29/10/2019	24/09/2020	24/04/2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE 5

1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME..... 8

2. BILAN CHIFFRE DES OAP 15

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 16

CHAMPTOCEAUX 17

Secteur Garennes Barbotin 19

Secteur de la Tenoterie..... 24

Secteurs de renouvellement pavillonnaire 28

Secteur Saint Lazare 33

LANDEMONT 37

Secteur d'entrée de ville (route de Nantes) 39

Secteur de renouvellement pavillonnaire 43

Secteur d'équipement de l'étoile du Charneaux 47

LIRE 51

Secteur d'entrée de ville (rue des Mauges) 54

Secteur Bourg 58

Secteur rue des Mauges 62

Secteur rue des Chauvins..... 66

Secteur des Alliés..... 70

Secteur du parc des Couronnières 40

SAINT LAURENT DES AUTELS..... 78

Secteur des Mortiers – Saint Laurent des Autels 80

Secteur des Acacias – Saint Laurent des Autels..... 84

Secteur des Herrières..... 88

Secteur Centre-Bourg 92

BOUZILLE 96

Secteur de renouvellement pavillonnaire 98

Secteur de la Mairie..... 102

Secteur d'équipement du Grand Clos 106

DRAIN 110

Secteur centre-bourg..... 112

Secteur des Bourrières..... 116

Secteur du Bourgautron 120

Secteur d'équipements et d'activités des Noues 124

SAINT CHRISTOPHE LA COUPERIE 128

Secteur Sud Bourg – 130

Secteur rue de Venise 134

SAINT SAUVEUR DE LANDEMONT 138

Secteur centre-bourg –..... 140

Secteur de la Métairie 144

LA VARENNE 149

<i>Secteur d'entrée de ville (rue d'Anjou)</i>	<i>151</i>
<i>Secteur de la Barbellerie.....</i>	<i>155</i>
<i>Secteur de la Belle Allée</i>	<i>159</i>
<i>Secteur de la Coindassière.....</i>	<i>163</i>
<i>Secteur d'activités de la Tancreère.....</i>	<i>167</i>

INTRODUCTION GENERALE

Article L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme

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

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment **les continuités écologiques, 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 favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, **un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces**.

Elles peuvent comporter un **échancier 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, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 151-6 du présent code.

Organisation du document

Ce document est composé de 2 chapitres. Un premier présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie ;
- Les formes urbaines ;
- Les espaces privés ;
- Les espaces publics ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'adaptation des projets à leur environnement.

Le second chapitre présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la Commune d'Orée d'Anjou. Celles-ci sont réparties par communes déléguées, pour plus de simplicité dans leur localisation.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement abordés dans chacune des OAP sont répartis en trois catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace ;
- Les principes paysagers et environnementaux ;
- Les principes d'accès et de desserte.

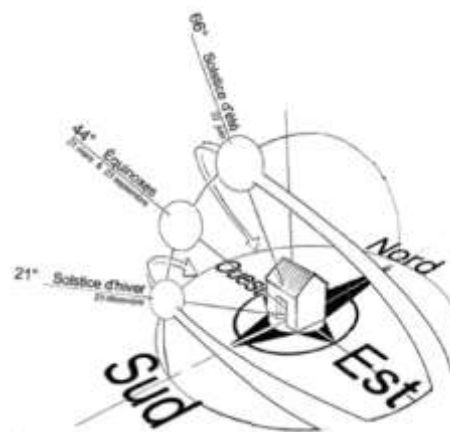
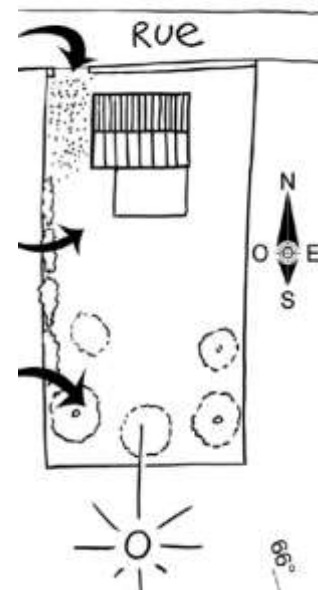
Les principes d'occupation de l'espace

La vocation des secteurs d'OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou, peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Les formes urbaines

Le découpage parcellaire : le choix du découpage parcellaire est stratégique, il doit permettre une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.



L'orientation : l'orientation Sud est à privilégier pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de la végétation qui obscurcissent facilement les ouvertures.

Conserver un bon éclairage naturel reste primordial, pour le bien être mais surtout pour les économies d'énergies. Soulignons que les besoins en lumière ne sont pas les mêmes selon la pièce et son heure d'utilisation. En l'occurrence, La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente (orientation Sud), tandis que les chambres sont localisées de préférence à l'Est, de façon à profiter de la lumière matinale. Au Nord, sont privilégiées les locaux non chauffés tel que les celliers, buanderies ou garages, dans une position de pièces tampons.

Les secteurs de densification :

La Commune d'Orée d'Anjou affirme, au travers de son PADD, une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi des densités brutes différenciées sur les communes pôles et non pôles, exprimées en densité brute, en logements par hectare (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du Centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Les fronts bâtis

Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'urbain central existant. Surtout, il matérialise la transition, dans le paysage urbain, entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense.

Formes urbaines et matériaux

Une recherche de diversification des formes urbaines (petit collectif, habitat intermédiaire, groupé, individuel libre...) sera nécessaire.



parking.

Les principes paysagers et environnementaux

Soin qualitatif à apporter aux entrées de villes

Certains secteurs de projets sont situés en entrée de bourg. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la première image perçue de la commune. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.

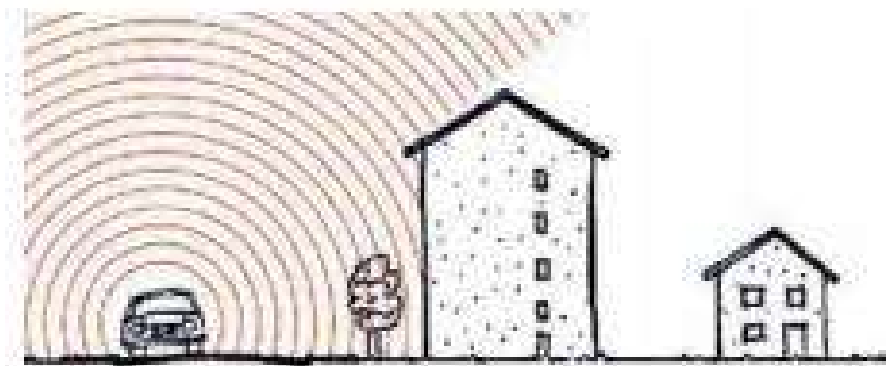
Exemple d'entrée de Ville, Saint-Sauveur-de-Landemont

Prendre en compte les nuisances sonores

Les sites de projets, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de bandes inconstructibles ainsi que par la réalisation de fronts bâtis ou d'espaces paysagers tampons.

Des dispositifs doivent également être pris pour les zones d'habitat proches des zones d'activités, de salles polyvalentes et de leur



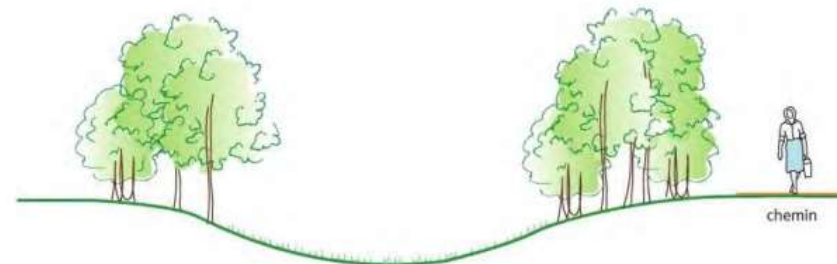


Source : Ademe 2008

La gestion des eaux pluviales

Les aménageurs intervenant sur les sites de projets doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela peut donc se traduire par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétentions pouvant faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants.

Les espaces verts sont également un moyen de stocker temporairement les eaux.



Noue intégrée à l'espace vert

Les espaces de nature à créer ou à protéger

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Ils jouent également le rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Une attention particulière doit être portée aux zones humides, secteurs de biodiversité très sensibles.

Les cônes de vues à protéger et valoriser

La Commune d'Orée d'Anjou est caractérisée par la présence de cône de vues, parfois monumentaux, sur la vallée de la Loire et sur certains espaces bâtis patrimoniaux. Ces perspectives doivent être prises en

compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voir même, de les valoriser. Ils sont localisés sur les schémas d'orientations.

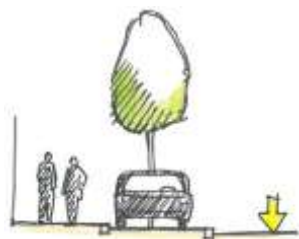
La protection du patrimoine bâti

Les secteurs de projets, sur le territoire communal, sont également caractérisés par la présence d'un patrimoine bâti de qualité, parfois situé sur les secteurs de projets. Dans ce cas de figure, les OAP identifient les éléments à conserver lors de l'aménagement de la zone (protection au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

Les principes d'accès et de desserte

Les voies structurantes

L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé
(alignement d'arbres associé à du stationnement)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé
(usage du végétal comme objet de sécurisation)*

facilitant les déplacements doux.

Les liaisons douces

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux.

Les principes d'accès

Des principes d'accès sont également symbolisés sur les schémas d'aménagement. Ils permettent la connexion avec le maillage routier existant. Les véhicules ont ainsi la possibilité de pénétrer sur ces secteurs de projet.

Les principes d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation

Certains accès, en raison de leur localisation ou des flux qu'ils seront censés supporter, doivent préalablement faire l'objet d'une requalification ou d'une sécurisation. Le cas se présente notamment sur les secteurs d'entrée de bourg longés par des axes de communication importants.

Les parcs de stationnement

L'objectif de ces parcs de stationnement est multiple. Il doit d'abord participer à désengorger le stationnement sur certains bourgs du territoire. Aussi, il doit faciliter l'accueil des visiteurs sur les secteurs de

projets. Mais surtout, il doit permettre l'évitement du stationnement sauvage, qui peut parfois s'avérer gênant.

L'évaluation des impacts sur l'activité agricole

Est ici rappelé que le SCoT demande qu'un bilan agricole soit réalisé avant toute ouverture à l'urbanisation impactant une exploitation agricole.

2. BILAN CHIFFRE DES OAP

	Logements en Enveloppe Urbaine	Logement total	Pourcentage de logements en enveloppe urbaine	Bilan logement locatif social	Densité moyenne sur les secteurs de projet concernés ou non par une OAP (log/ha)
Champtoceaux	67	339	19,8%	38	17
Liré	58	268	21,6%	35	17
Saint-Laurent-des-Autels	58	217	26,7%	67	18
Landemont	21	217	9,7%		20
Drain	30	76	39,5%	30	17
La Varenne	88	136	64,7%		16
Bouzillé	64	64	100,0%		16
Saint-Christophe-La-Couperie	11	53	20,8%		15
Sain-Sauveur-de-Landemont	25	54	46,3%		15

Nombre de logements en Enveloppe Urbaine total	Nombre de logement total	Pourcentage en Enveloppe Urbaine	Nombre de logements locatifs sociaux Total	Densité moyenne sur les communes pôles	Densité moyenne sur les communes non pôles
422	1424	29,6%	170	18,0	15,8

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP - Champtoceaux



Bilan chiffré – Champtoceaux

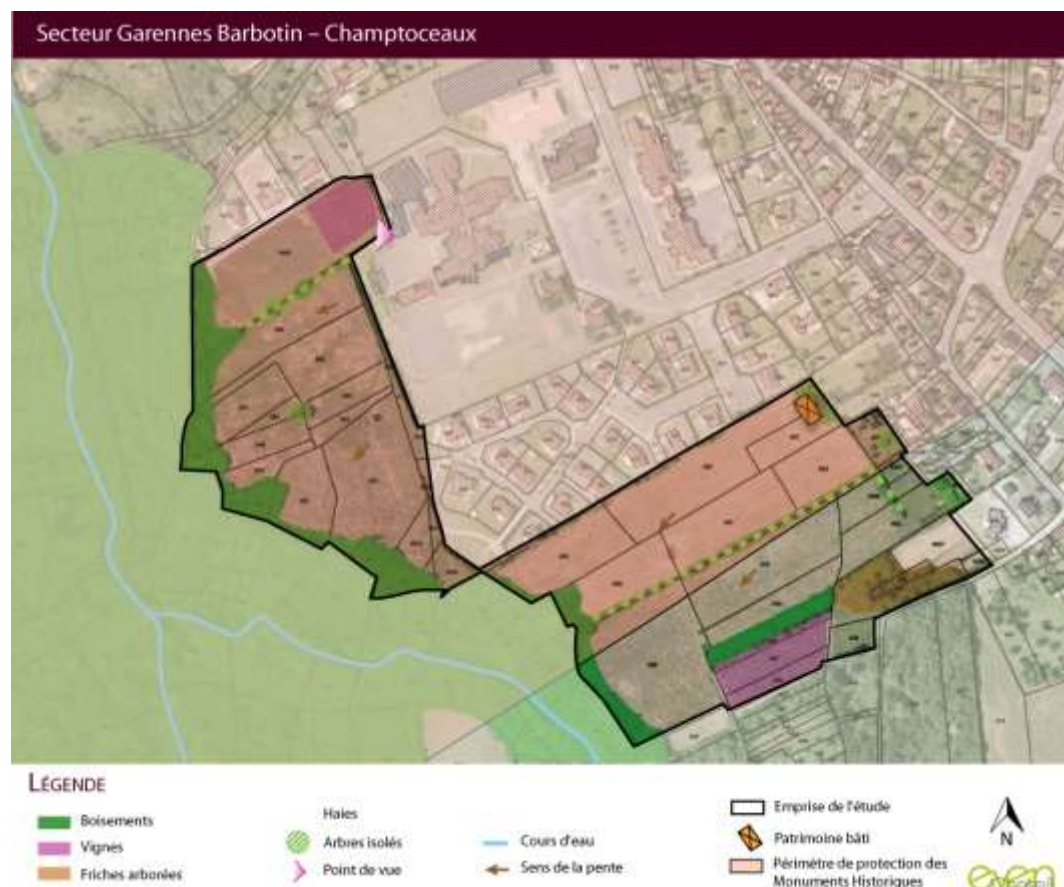
		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	10	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses "stratégiques"	Saint-Lazare Ouest	7700	17	14	20%	3	Sur la durée de vie du PLU
	Renouvellement pavillonnaire	25916	17	43	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
Secteurs en Extension							
Extension	La Tenoterie	79300	17	135	15%	20	courtou Moyen terme
	Garennnes-Barbotin	81200	17	138	11%	15	Court ou moyen terme

 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité secteurs de projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
339	20%	80%	16,0	17	17	17	38	11%

Secteur Garennes Barbotin – Champtoceaux

Etat Initial de l'Environnement



Point de vue



Fort dénivelé



Patrimoine bâti





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Présence d'une frange arborée en limite de site, en lien avec un boisement existant (hors périmètre) - Présence de vignes, de parcelles agricoles et de friches arborées - On retrouve quelques arbres isolés, marqueur de la présence d'une ancienne haie bocagère
Paysage et Patrimoine	- Un point de vue ouvert sur le grand paysage (avec vignes en premier plan) : vue de qualité - Les trois quarts du site de l'OAP font partie du périmètre de protection d'un monument historique
Biodiversité	- Présence de haies au sein du site - On trouve à proximité un cours d'eau, des zones humides le long du cours d'eau et des berges boisés - Le site se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue (boisement le long des coteaux)

Gestion de l'eau et topographie	- On retrouve des pentes en direction du cours d'eau (Sud-Ouest), plus pentu au Nord du Site
Risques et nuisances	- /

Secteur Garennes-Barbotin - Champtoceaux

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, accueillera une densité de logements plus élevée, du fait de sa localisation stratégique, à proximité du pôle scolaire et du centre-bourg.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les formes urbaines seront variées et diversifiées. Une attention particulière sera apportée sur la qualité architecturale des nouvelles constructions.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménageur veillera à préserver la qualité paysagère du site par la mise en place d'une coulée verte sur la partie Sud de l'OAP, valorisant ainsi la transition entre les espaces urbanisés et les espaces boisés.

Les fonds de jardin orientés en direction de la vallée du Voinard devront favoriser les connexions entre jardins et trame verte et bleue (clôtures perméables, plantations d'espèces champêtres (adaptées aux caractéristiques environnementales de ce corridor écologique)).

Au regard de la sensibilité de la zone, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront favorisés. Les réseaux enterrés seront de fait, limités.

- Principes d'accès et de desserte

Le maillage en cheminement doux, sur ce secteur, sera relié aux réseaux existants du groupe scolaire et du Centre-bourg.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 8,12 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 138 logements dont 1/3 en logements groupés ou collectif
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 11%
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 15 logements

Secteur Garennes-Barbotin - Champtoceaux



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

- Espace tampon naturel à préserver
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Placette de retournement
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer

Secteur de la Tenoterie – Champtoceaux

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Le site est essentiellement composé de parcelles agricoles, séparées par des haies ou des alignements d'arbres.
Paysage et Patrimoine	- Zone archéologique à proximité du site (au Nord) - Le site se trouve le long de la route D17, accès majeur d'entrée de ville de Champtoceaux.
Biodiversité	- Haie bocagère en limite de parcelles, anciennes haies représenté par des arbres isolés alignés au centre du site <i>NB : une zone humide (bassin) de l'autre côté de la D17, hors site (Sud-Ouest)</i>
Gestion de l'eau et topographie	- Petite colline au centre du site
Risques et nuisances	- La Route D17 peut provoquer des nuisances sonores (de moindres mesures).

Secteur de la Tenoterie - Champptoceaux

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra contenir un pourcentage minimum de 15 % de logements sociaux et présentera une densité minimale de 17 logements par hectare.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

S'agissant d'un secteur d'entrée de ville, un soin particulier devra être porté à l'aménagement de ses espaces publics.

Afin de limiter les nuisances causées par l'axe routier en direction de Saint Laurent des Autels, un recul inconstructible de 10m par rapport à cette voie sera imposé sur la partie Sud. Cet espace devra alors accueillir un aménagement paysager jouant le rôle de tampon entre flux automobiles et nouvelles habitations.

Les haies bocagères seront conservées autant que possible afin de maintenir le caractère rural de la zone.

- Principes d'accès et de desserte

L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé sur la route de Saint Laurent des Autels. Le nombre de nouveaux logements attendus sur le

secteur étant important, il conviendra de donner à ce nouvel aménagement un caractère sécurisé accru.

Le lotissement de la Tenoterie doit être raccordé par des voies et des cheminements doux aux autres lotissements du secteur afin de contribuer à la mise en place d'un maillage viaire de qualité.

L'aménageur évitera, autant que possible, les voies en impasse.

Une liaison douce sera aménagée, dans le but de relier ce nouveau quartier pavillonnaire aux équipements sportifs situés sur la frange Ouest ainsi qu'au chemin rural situé au Nord.

Des accès aux parcelles agricoles seront conservés sur la partie Est de la zone.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 7,93 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 135 logements dont 1/3 en logements groupés ou collectifs
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 15%
- Nombre minimum de logement locatif social : 20 logements

Secteur de la Tenoterie - Champtoceaux



Principe d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

- Aménagement paysager à réaliser
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Principe de gestion du pluvial et aménagements légers (tracé à valeur indicative)

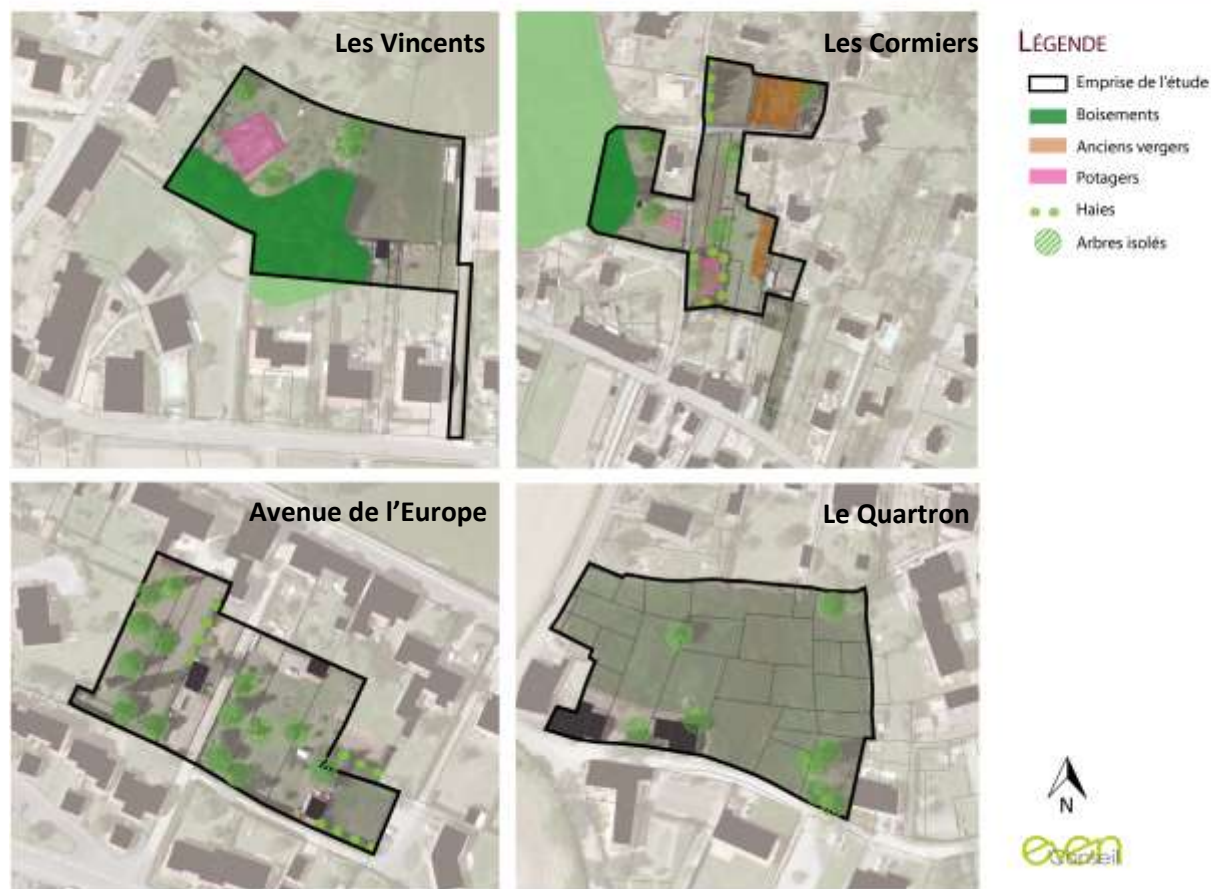
Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Maintien d'un accès aux parcelles en retrait de la voirie
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de voirie structurante à créer

Secteurs de renouvellement pavillonnaire– Champtoceaux

Etat Initial de l'Environnement

Secteurs de renouvellement pavillonnaire – Champtoceaux





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Les différents sites sont occupés principalement par des jardins ou des prairies fauchées.
Paysage et Patrimoine	- Quelques arbres isolés donnent une impression de boisements de certaines parcelles, fermant les vues. - On retrouve aussi d'anciens vergers par la présence d'arbres fruitiers alignés dans un des sites de renouvellement pavillonnaire. - Le site des Vincents (en haut à gauche) est composé d'un petit boisement et d'un potager.
Biodiversité	- On retrouve quelques haies autour des parcelles - Le site des Cormiers (en haut à droite) se trouve proche d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue

	- Pas de zones humides - Le site se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue (site des Cormiers)
Gestion de l'eau et topographie	- Très peu de pente sur les sites
Risques et nuisances	- /

Secteurs de renouvellement pavillonnaire - Champtoceaux

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ces secteurs, à vocation principale d'habitat, présenteront une densité minimale de 17 logements par hectare.

Ces secteurs sont insérés dans un tissu urbain déjà constitué et ou à proximité d'éléments paysager qui seront à prendre en compte dans la répartition et la composition des sites.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des nouvelles constructions pour respecter l'intimité du voisinage

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères, le boisé et arbres isolés seront préservés et intégrés à l'aménagement d'ensemble des sites

Secteur du Quartron, une infiltration des eaux à la parcelle et la création d'une zone tampon permettront de limiter les impacts hydrauliques en aval.

Les zones humides identifiées dans les OAP seront préservées et intégrées à la composition de l'opération.

- Principes d'accès et de desserte

Une attention particulière sera apportée au désenclavement de parcelles situées en retrait des voies principales par la création de voirie et de cheminement doux

Des liaisons piétonnes seront créées pour connecter les sites au reste de la commune

- Secteur des Quartrons

Sur ce secteur, les voies en impasse sont interdites.

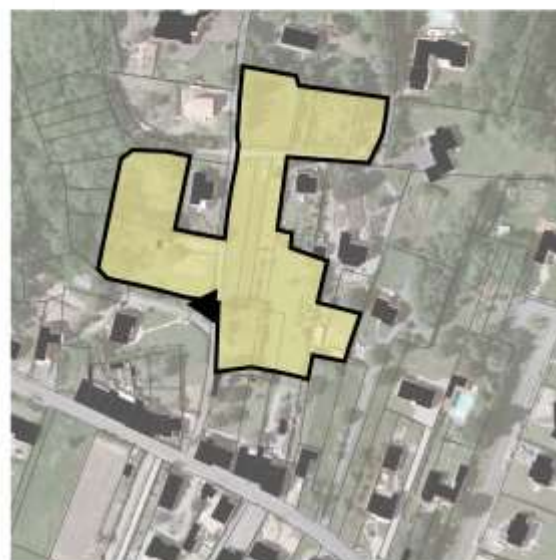
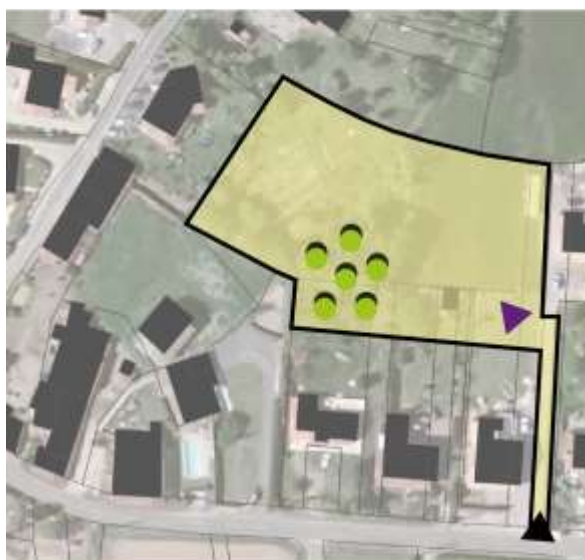
- Secteur des Vincents

Sur ce secteur, un seul accès sera autorisé sur la voies « Les Vincents ».

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 2,59 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 44 logements
- Pas d'obligations en matière de logement locatif social

Secteurs de renouvellement pavillonnaire - Champtoceaux



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres existants à préserver
- Zone humide à préserver dans l'aménagement de la zone

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Maintien d'un accès aux parcelles en retrait de la voirie
- Principe de voirie structurante à créer

Secteur Saint Lazare – Champtoceaux

Etat Initial de l'Environnement

Secteur Saint-Lazare - Champtoceaux



LEGENDE

Patrimoine et Paysage

- Zones archéologiques
- Sites inscrits ou classés
- Monuments historiques (MH)
- Périmètre de protection (MH)
- Secteurs sauvegardés
- Murs en pierres
- Point du vue

Risques

- Nuisances sonores catégorie 3
- Nuisances sonores catégorie 4

PPRI

- Zone bleue
- Zone rouge

Aléa Retrait/gonflement d'argiles

- Moyen
- Sens de la pente

Biodiversité

- Zones humides
- Natura 2000 (ZSC et ZPS)
- ZNIEFF type 1 et 2
- Espaces Naturels Sensibles
- Cours d'eau
- Haies
- Arbres isolés

Point de vue



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Principalement de la prairie
Paysage et Patrimoine	- Alignement d'arbres ornementaux au centre de la parcelle accompagnent le regard vers le point de vue sur le grand paysage. Cet alignement d'arbres est en lien avec le bâti en fond de parcelle au nord du site (entrée historique) - Haies bocagères le long du site et au sein du site, formant un petit bosquet - Murs en pierres le long de la rue Saint Lazare (au Sud du site) (partiellement détruit à certains endroits) - Site archéologique sur un tiers du site (zone de saisine) - Site en entrée de ville
Biodiversité	- Quelques arbres isolés
Gestion de l'eau et topographie	- Légère pente en direction du Nord, accentuant l'effet de vue élargie sur le paysage
Risques et nuisances	- /

Secteur Saint-Lazare - Champtoceaux

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, sera caractérisé par une densité minimale de 20 logements par hectare. Il est destiné à accueillir une partie du logement social de la commune : 20% de logements locatifs sociaux sont visés par cette OAP.

Un front urbain discontinu sera constitué pour marquer le caractère urbain. Une alternance de bâti et de percées visuelles sur les grands paysages structurera la voie.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Les éléments paysagers tels que l'alignement d'arbres, mur en pierres et les haies bocagères sont à conserver et intégrer à l'aménagement d'ensemble.

Des cônes de vue seront préservés sur cet espace afin de conserver la vue sur la Loire et ses environs.

Une véritable coulée verte centrale devra permettre de conserver depuis l'espace public que représente la rue Saint Lazare une perspective monumentale en direction de la vallée de la Loire.

- Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante traversera le secteur, avec deux accès situés sur la rue Saint-Lazare.

Les voies en impasse sont proscrites sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

La création de cheminement piéton s'appuiera sur les éléments paysagers

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,83 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 14 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 3 logements

Secteur Saint-Lazare - Champtoceaux



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteur de densification

Principes paysagers et environnementaux

- ▲ Cône de vue à valoriser
- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Alignement d'arbres à conserver
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Coulée verte centrale visant à la préservation d'une perspective monumentale à conserver

Principes d'accès et de desserte

- ▲ Principe d'accès
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de cheminement doux à créer

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP - Landemont



Bilan chiffré – Landemont

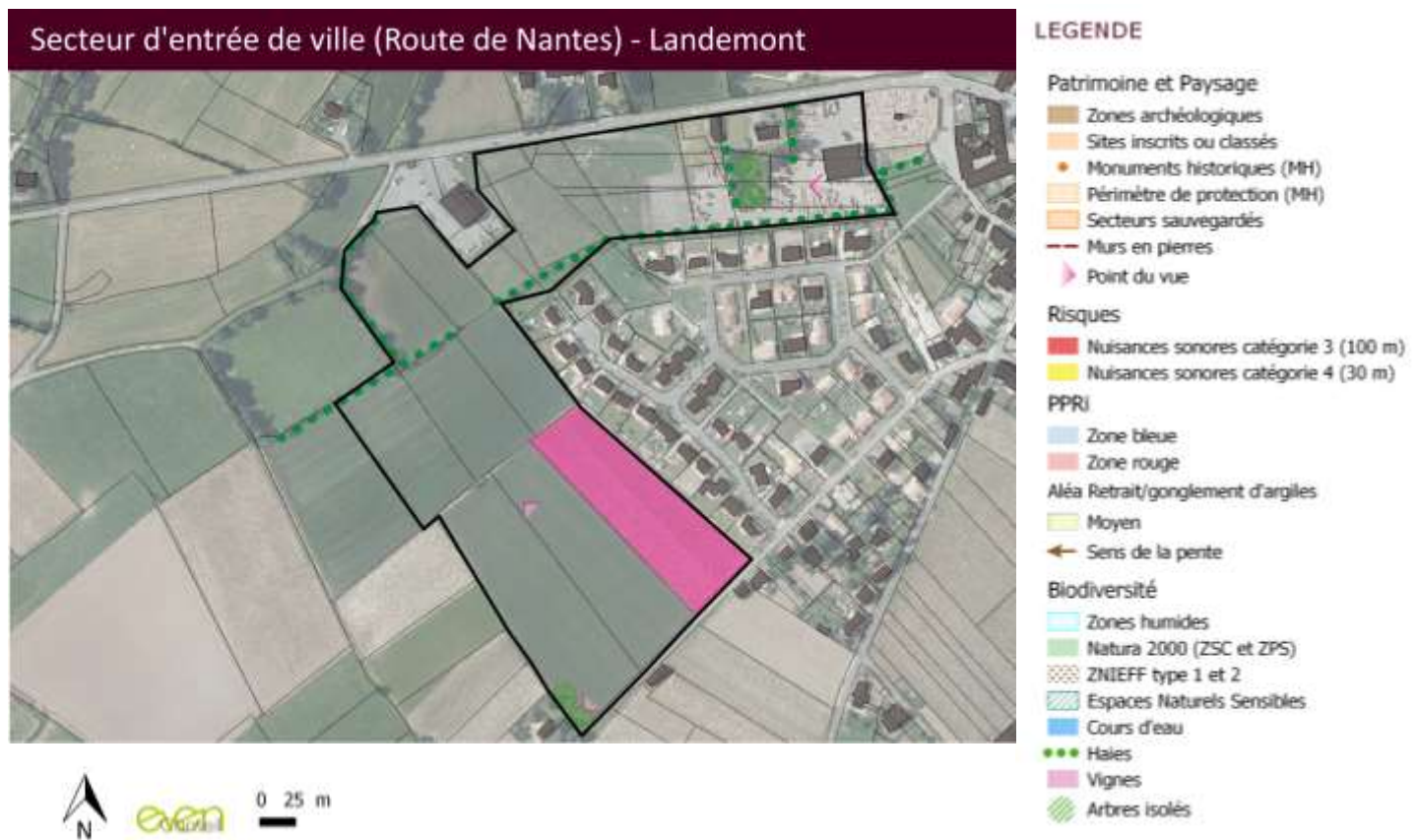
		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	9	-	-	Sur la durée de vie du PLU
	Renouvellement pavillonnaire	7300	17	12	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
Secteurs en Extension							
Extension	Entrée de ville	98000	20	196	20%	39	Long terme

 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
217	10%	90%	9,8	17	20	20	39	18%

Secteur d'entrée de ville (route de Nantes) – Landemont

Etat Initial de l'Environnement



Vignes en entrée de ville



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Essentiellement des parcelles agricoles, il y a tout de même une parcelle de vignes (proche des habitations déjà existantes et en entrée de ville)
Paysage et Patrimoine	- Site dont une partie se trouve en entrée de ville - Présences de plusieurs points de vue en entrée de ville mais aussi au sein du site vers les vignes, le bourg et le paysage lointain
Biodiversité	- Présence d'une zone humide à proximité du site mais aucune sur le site - Quelques haies en bordures du site
Gestion de l'eau et topographie	- Pas de pente
Risques et nuisances	- /

Secteur d'entrée de ville (route de Nantes) - Landemont

- Principes d'occupation de l'espace

Cette zone d'entrée de ville, à vocation principale d'habitat, aura une graduation dans la densité d'habitat. Une densité plus importante sera prévue à proximité direct du bourg. Pour signifier l'entrée de ville de Landemont, et affirmer le caractère urbain du bourg. Un front urbain sera constitué le long de la route de Nantes

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Principes paysagers et environnementaux

S'agissant d'un secteur d'entrée de ville, un soin particulier devra être porté à l'aménagement de ses espaces publics le long de la route de Nantes et de la route du Quarteron.

Les haies bocagères seront conservées autant que possible afin de maintenir le caractère rural de la zone.

Une zone humide est présente sur la partie Ouest, l'aménageur s'emploiera à la protéger de l'urbanisation d'après les dispositions prises dans le règlement.

Des marges de recul, dans des propositions adaptées aux exigences de la Charte Agriculture et Urbanisme, seront mises en place vis-à-vis des vignes exploitées, zonées Av au PLU.

Afin de mettre en valeur le clocher de l'église et les paysages naturels et agricoles, des cônes de vue devront être préservés depuis cette zone à urbaniser.

Des mesures devront être prises afin de limiter les nuisances sonores liées à l'infrastructure voisine.

- Principes d'accès et de desserte

Les accès Nord au secteur se réaliseront depuis deux carrefours, dont un bénéficie d'une sécurisation accrue, installés sur la route de Nantes. Tout autre accès sur cette voie est interdit. Au sud, un accès principal sera à créer route du Quarteron. L'aménagement du carrefour en entrée de ville Ouest devra contribuer à un fort ralentissement du flux automobile.

Les voies en impasse sont proscrites sur la zone. Le bouclage routier se réalisera notamment entre les deux accès de la route de Nantes et de la route du Quarteron.

Un réseau de cheminement doux sera créé avec notamment un maillage de chemins internes qui se raccrochera au lotissement voisin ainsi qu'au bourg.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 9.4 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 188 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 38 logements

Secteur d'entrée de ville (Route de Nantes) - Landemont



Principes d'occupation de l'espace

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'habitat
-  Réalisation d'un front urbain
-  Secteurs de densification

Principes paysagers et environnementaux

- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

Principes d'accès et de dessertes

-  Principe d'accès
-  Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
-  Principe de voirie structurante à créer
-  Principe de liaison douce à créer

Secteur de renouvellement pavillonnaire – Landemont

Etat Initial de l'Environnement

Secteurs de renouvellement pavillonnaire - Landemont



Route du Vallet



Rue des Platanes

LÉGENDE

- Boisements
- Vignes
- Friches arborées

- Haies
- Arbres isolés
- Point de vue

- Emprise de l'étude
- Cours d'eau et zones humides
- Sens de la pente

Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Sites principalement composés de parcelles de vignes
Paysage et Patrimoine	- Des parcelles liées à la vigne (sur le site ou à proximité)
Biodiversité	- Quelques arbres isolés et de haies bocagères
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteurs de renouvellement pavillonnaire - Landemont

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ces zones, à vocation principale d'habitat, devront présenter une densité minimale de 17 logements par hectare.

L'objectif de cette OAP est la réutilisation des dents creuses stratégiques au sein des quartiers pavillonnaires de la commune.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Une haie bocagère devra être plantée sur le secteur Nord-est de cette OAP. Celle-ci jouera le rôle de barrière tampon entre l'activité viticole et les nouvelles habitations.

Le front urbain Route de Vallet pourra être matérialisé par un traitement entre espace public et privé uniforme (muret en pierre, alignement du bâti par exemple) afin d'avoir un aménagement d'entrée de ville qualitatif.

- Principes d'accès et de desserte

Ces schémas proposent le maintien des accès aux parcelles situées en second rideau de constructions. De ce fait, des emplacements réservés pourraient être envisagés pour préserver les accès actuels.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 0.73 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 12 logements
- Pas d'obligation en matière de logement locatif social

Secteurs de renouvellement pavillonnaire - Landemont



Route du Vallet

Principes d'occupation de l'espace

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'habitat
-  Réalisation d'un front urbain



Rue des Platanes

Principes paysagers et environnementaux

-  Haie bocagère à conserver ou à créer

Principes d'accès et de dessertes

-  Principe d'accès
-  Maintien d'un accès aux parcelles en retrait de la voirie
-  Principe de voirie structurante à créer
-  Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation

Secteur d'équipement de l'étoile du Charneaux – Landemont

Etat Initial de l'Environnement

Secteur d'équipement de l'Etoile du Charneaux - Landemont



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles et une parcelle de vignes au centre
Paysage et Patrimoine	- Quelques haies le long du site
Biodiversité	- /
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteur d'équipement de l'Etoile du Charneaux - Landemont

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Cette zone, destinée à l'accueil d'équipements collectifs, permettra l'agrandissement du secteur de l'Etoile du Charneaux.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères seront conservées autant que possible. Elles participeront notamment au maintien du caractère champêtre de cet espace.

Compte tenu de la proximité entre un quartier d'habitation et cette extension d'un pôle d'équipements collectifs, des dispositions seront prises dans le futur aménagement de telle sorte que les constructions d'habitations existantes voient les impacts sonores du projet limités.

- Principes d'accès et de desserte

L'accès principal s'effectuera à l'est du secteur. Néanmoins, des accès privilégiés, depuis des liaisons douces, seront mis en place dans le but de relier les quartiers pavillonnaires environnant à ce nouveau secteur d'équipement.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 1,8 ha

Secteur d'équipement de l'Etoile du Charneaux - Landemont



Principes d'occupation de l'espace

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'équipement

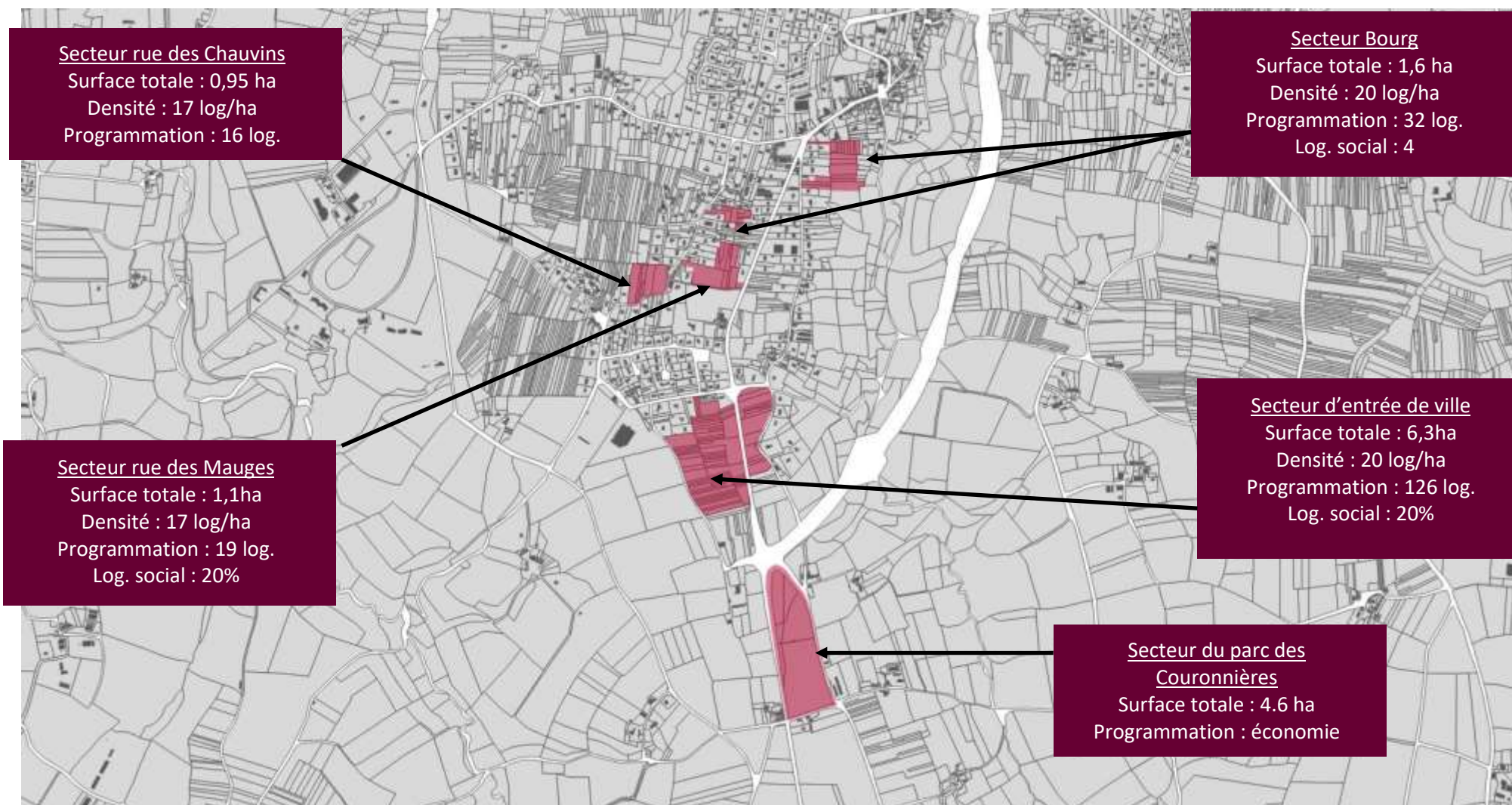
Principes paysagers et environnementaux

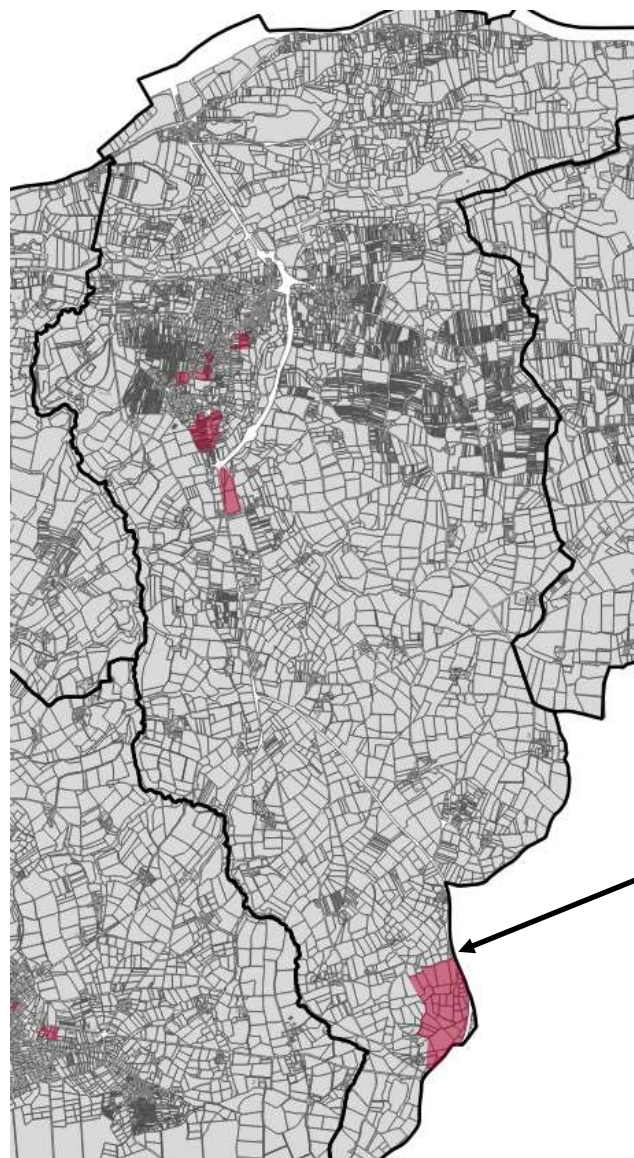
-  Haie bocagère à conserver ou à créer
-  Bande tampon à créer en vue de limiter les nuisances sonores vis-à-vis du quartier d'habitation voisin

Principes d'accès et de dessertes

-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce à créer

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Liré





Secteur Parc des Alliés
Surface totale : 31.5 ha
Programmation : économie

Bilan chiffré – Liré

		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	23	-	-	Sur la durée de vie du PLU
	Rue des Chauvins	9500	17	16	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
	Rue des Mauges	11300	17	19	20%	4	Long terme
Secteurs en Extension							
Extension	Entrée de ville (rue des Mauges)	63000	20	126	20%	25	Long terme
	Bourg Liré Nord-est en extension	16000	20	30,0	20%	6	Long terme
	Impasse de la Fontaine Blanche	5600	17	10	0%	0	Long terme
	Secteur du Bourneau	11100	17	19	0%	0	Long terme
	Chemin des Poilanes	15000	17	26	0%	0	Long terme

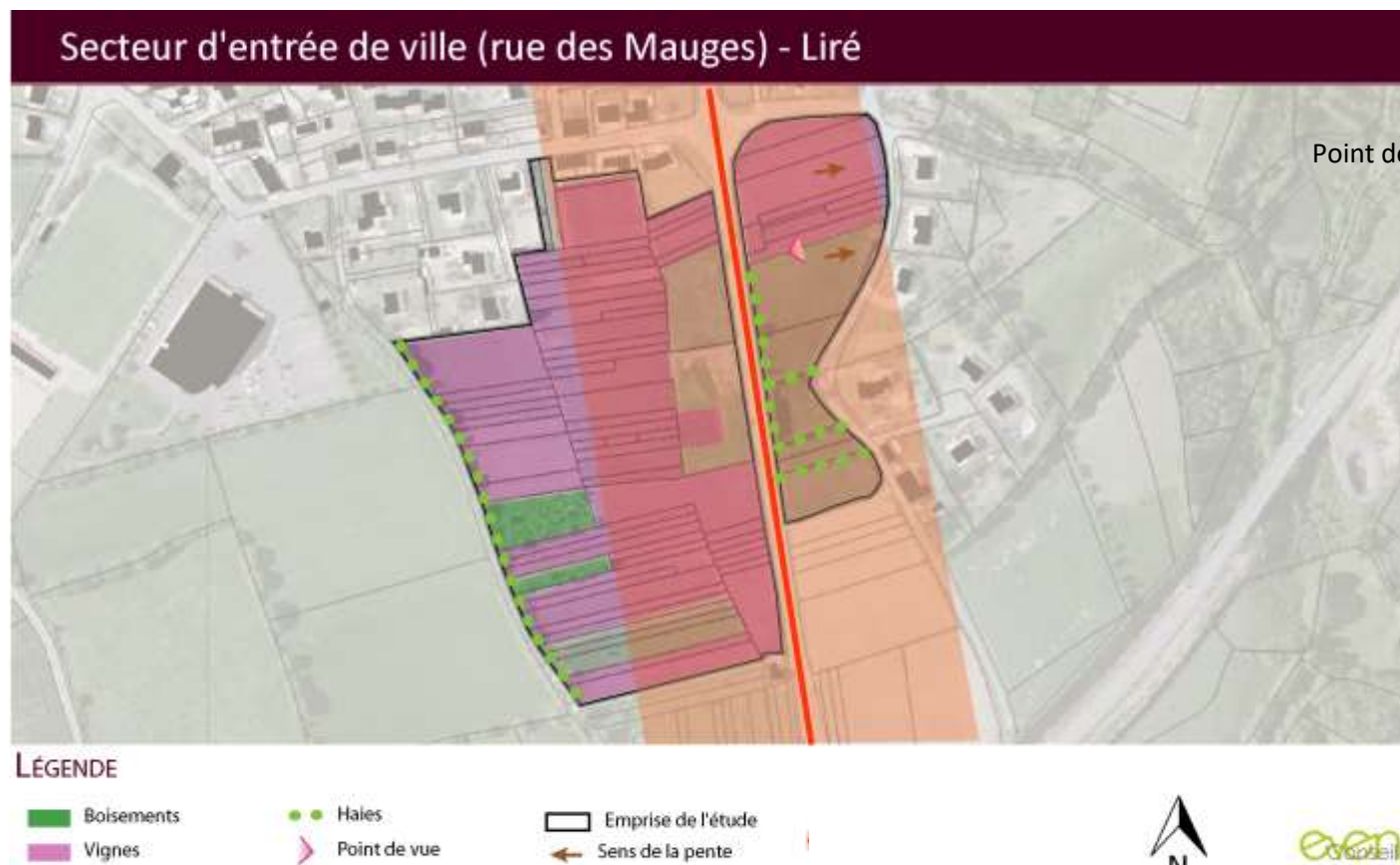
 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
268	22%	78%	11,07	17	19	19	35	13%

Secteur en extension à vocation économique		superficie
Extention	secteur des Alliés	31,5ha
	Secteur du parc des Couronnières	4,6ha

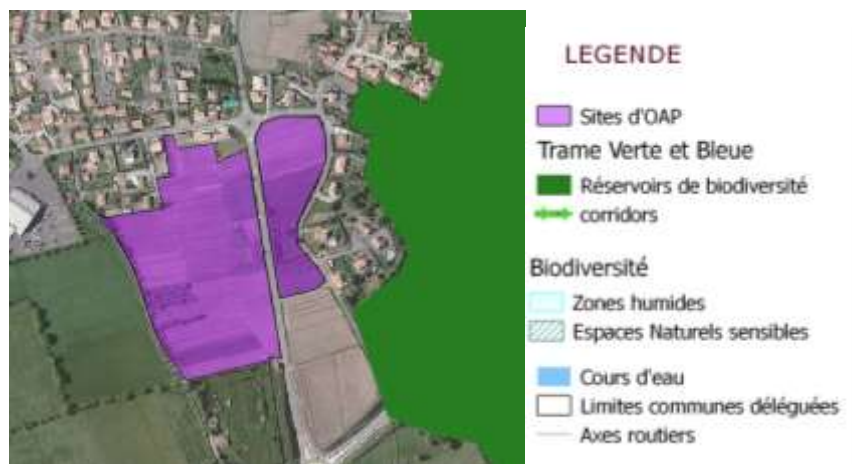
Secteur d'entrée de ville (rue des Mauges) – Liré

Etat Initial de l'Environnement



Point de vue sur le vignoble





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles et parcelles de vignes
Paysage et Patrimoine	- Un point de vue sur le vignoble et le grand paysage - Les deux sites sont en entrée de ville, de part et d'autre de la route
Biodiversité	- Haies en limite de site - Présence d'une petite friche boisée - Le site se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue)
Gestion de l'eau et topographie	- Pente Nord-est (uniquement au Nord du site)
Risques et nuisances	- Nuisances sonores liées à la route (rue des Mauges) , catégorie 3 (100 m)

Secteur d'entrée de ville (rue des Mauges) – Liré

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra contenir un pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux et présentera une densité minimale de 20 logements par hectare.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Afin de limiter les nuisances causées par l'axe de la rue des Mauges, un recul inconstructible de 10m par rapport à cette voie sera imposé sur la partie Sud. Cet espace devra alors accueillir un aménagement paysager jouant le rôle de tampon entre flux automobiles et nouvelles habitations.

S'agissant d'une zone d'entrée de ville, un soin particulier devra être porté à l'aménagement des espaces publics.

Au regard de la sensibilité de la zone, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront favorisés notamment sur la partie Est du secteur. Les réseaux enterrés seront de fait, limités.

- Principes d'accès et de desserte

Sur la partie Nord de la rue des Mauges concernée par la réalisation d'un front urbain, les accès sur voie sont autorisés sous réserve d'aménagements adaptés.

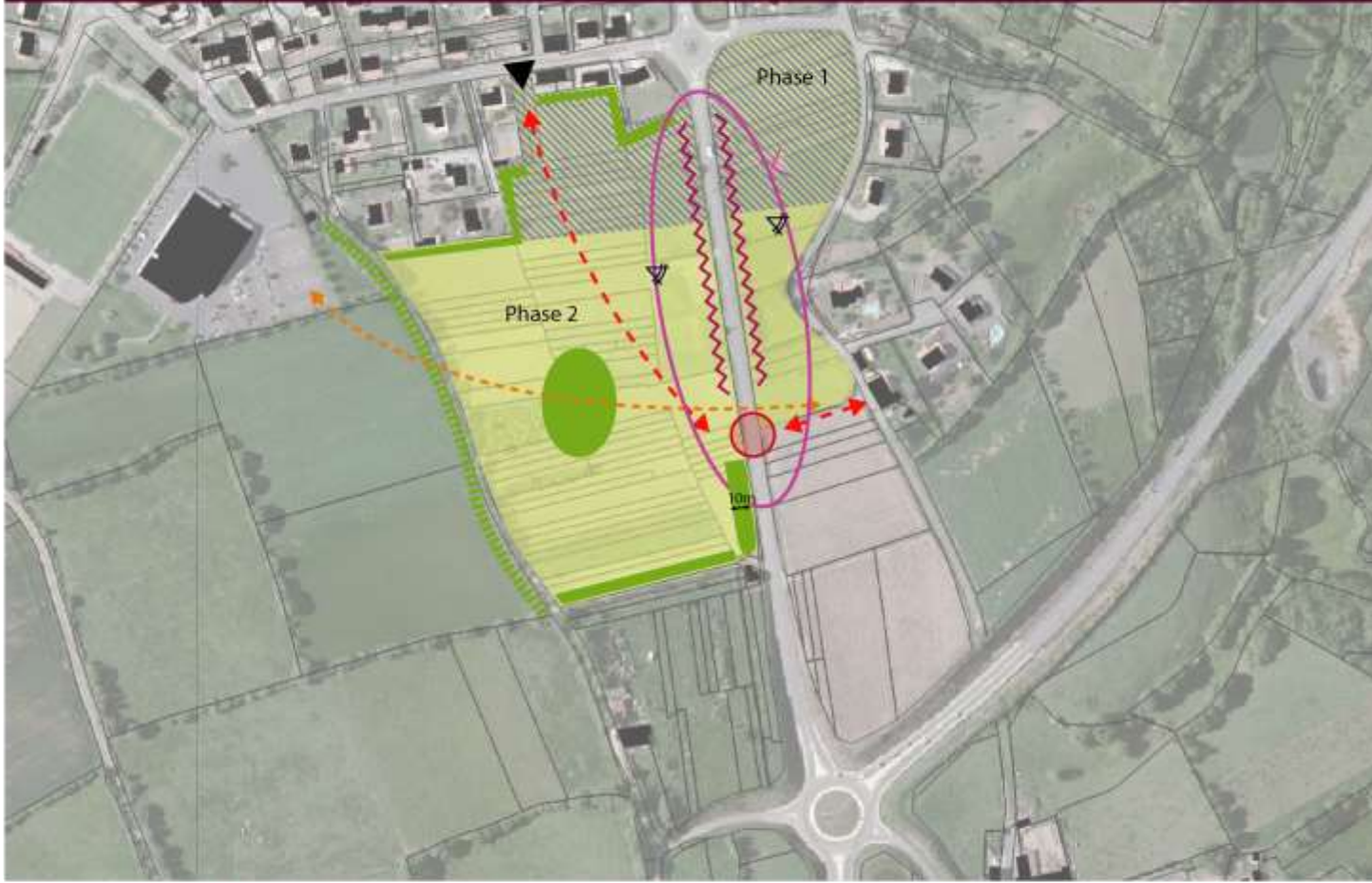
L'aménageur évitera, autant que possible, les voies en impasse.

Une liaison douce sera aménagée, dans le but de relier ce nouveau quartier pavillonnaire aux équipements collectifs situés sur la frange Nord-Ouest.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 6,3 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 126 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 25 logements

Secteur d'entrée de ville (rue des Mauges) - Liré



Principes d'occupation de l'espace

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'habitat
-  Secteurs de densification
-  Réalisation d'un front urbain

Principes paysagers et environnementaux

-  Aménagement paysager à réaliser
-  Haie bocagère à conserver ou à créer
-  Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
-  Cône de vue à valoriser
-  Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

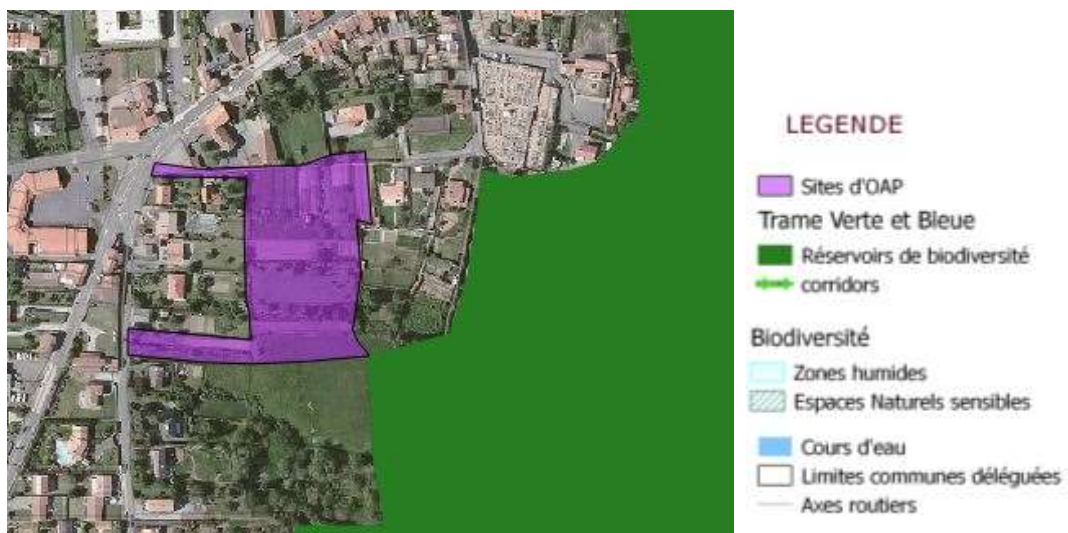
Principes d'accès et de dessertes

-  Principe d'accès
-  Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
-  Principe de voirie structurante à créer
-  Principe de liaison douce à créer

Secteur Bourg – Liré

Etat Initial de l'Environnement





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles essentiellement composées de jardins et de potagers pour certaines
Paysage et Patrimoine	- Parcelle dans du tissu urbain existant - Une vue semi fermée vers le grand paysage (arbres, haie, cachant la vue depuis la route)
Biodiversité	- Quelques arbres isolés - Le site se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue
Gestion de l'eau et topographie	- Pente direction Est pour le site à l'est de la route des Mauges
Risques et nuisances	- Nuisances sonores dues à la rue des Mauges (catégorie 4 : 30 m)

Secteur Bourg – Liré

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

De par leurs positions stratégiques, ces deux zones ont pour vocation principale l'accueil de logements à caractère dense.

Pour une meilleure intégration au paysage de Centre-bourg, certaines constructions devront être réalisées en front urbain, parallèles à la voie.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Le mur de pierre, situé sur la partie Nord de l'OAP devra être préservé, autant que possible, et fera l'objet d'une mise en valeur.

L'aménageur veillera à la conservation des cônes de vue sur la vallée, en direction de l'Est ainsi qu'un espace tampon paysager sur les parcelles bordant le réservoir de biodiversité

- Principes d'accès et de desserte

Sur ces zones situées, pour la plupart en second rideaux de constructions, des accès devront être envisagés afin de les rendre plus perméables. Des emplacements réservés devront notamment être prévus sur des accès privés ou trop étroits.

De nombreux cheminements doux seront aménagés sur la zone. Ils devront permettre de relier le secteur au Centre-bourg ainsi qu'à la Coulée Saint-Joseph.

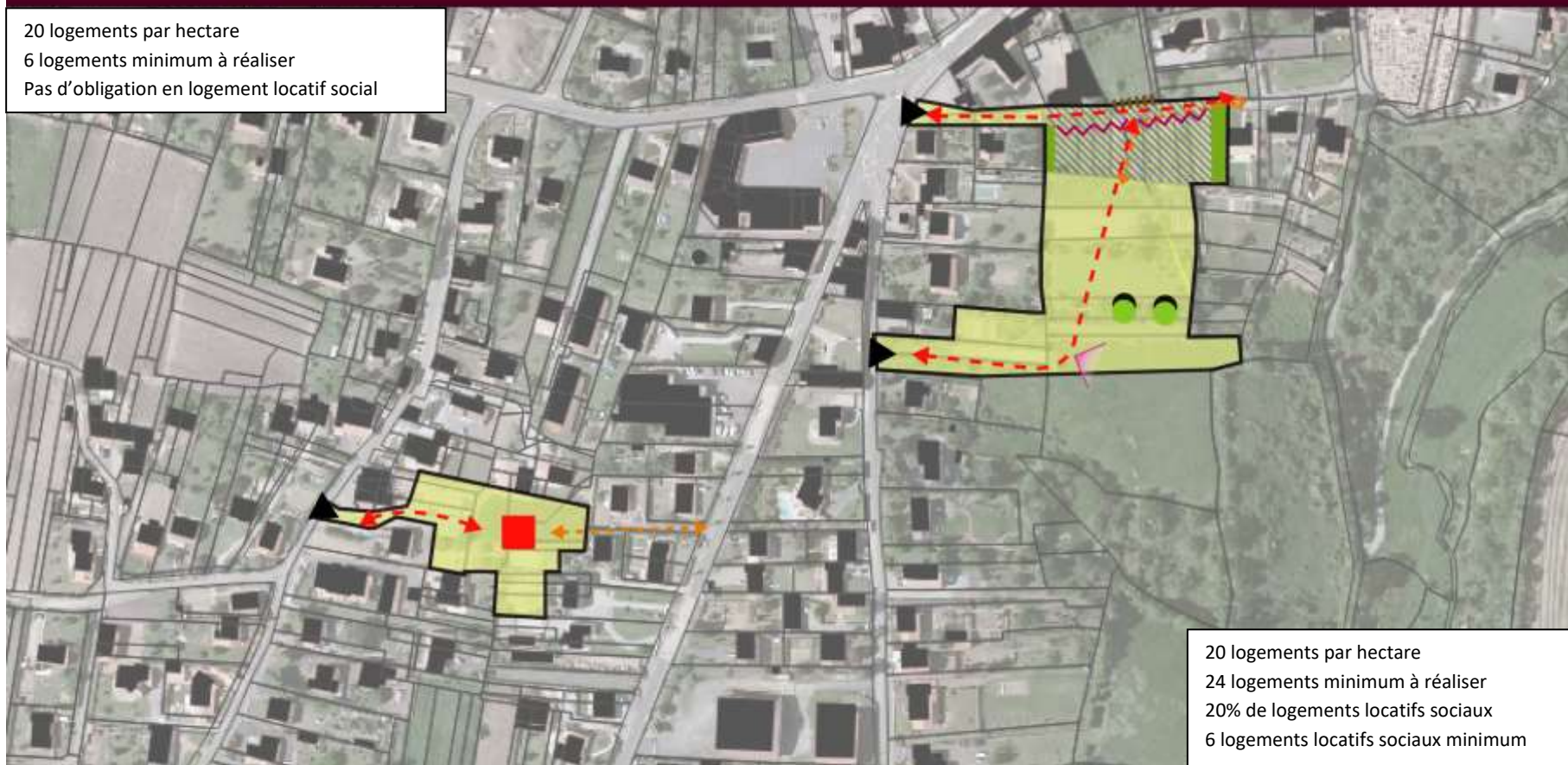
L'accès sur la Rue des Mauges, depuis la rue de la Coulée, devra faire l'objet d'une sécurisation particulière s'agissant d'un carrefour à risque de la commune (sortie d'école, commerces, etc.).

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 1,5 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 30 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 6 logements

Secteur Bourg - Liré

20 logements par hectare
6 logements minimum à réaliser
Pas d'obligation en logement locatif social



20 logements par hectare
24 logements minimum à réaliser
20% de logements locatifs sociaux
6 logements locatifs sociaux minimum

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteurs de densification
- Réalisation d'un front urbain

Principes paysagers et environnementaux

- Muret minéral à préserver
- Arbres existants à préserver
- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Aménagement paysager à réaliser
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Cône de vue à valoriser

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Placette de retournement

Secteur rue des Mauges – Liré

Etat Initial de l'Environnement

Secteur rue des Mauges - Liré



even

0 25 m

Potager
Croix

LEGENDE

Patrimoine et Paysage

- Zones archéologiques
- Sites inscrits ou classés
- Monuments historiques (MH)
- Périmètre de protection (MH)
- Secteurs sauvegardés
- Murs en pierres
- ▲ Point du vue

Risques

- Nuisances sonores catégorie 3 (100 m)
- Nuisances sonores catégorie 4 (30 m)

PPRI

- Zone bleue
- Zone rouge

Aléa Retrait/gonflement d'argiles

- Moyen
- Sens de la pente

Biodiversité

- Zones humides
- Natura 2000 (ZSC et ZPS)
- ZNIEFF type 1 et 2
- Espaces Naturels Sensibles
- Cours d'eau
- Haies
- Vignes
- Arbres isolés

Croix et éléments patrimoniaux en premier et dernier plan



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Quelques parcelles de vignes en lanière entourées de prairies
Paysage et Patrimoine	- Point de vue sur un élément patrimonial (avec en premier plan une habitation) - Petit potager le long de la voie donnant un aspect champêtre au site - Présence d'une croix proche du potager et le long de la route des Mauges
Biodiversité	- Quelques arbres isolés - Haies mono-spécifiques sans grand intérêt d'un point de vue de la biodiversité le long des habitations
Gestion de l'eau et topographie	- Légère pente dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est
Risques et nuisances	- Nuisances sonores dues à la route des Mauges (catégorie 3, 100 m)

Secteur rue des Mauges – Liré

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra contenir un pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux.

- Principes paysagers et environnementaux

Sur la limite Sud de la zone, le schéma d'aménagement prévoit une marge de recul inconstructible de 20m en largeur, où sera réalisé un aménagement paysager. Cet espace tampon entre l'habitat et la viticulture permettra d'éviter les conflits d'usage entre les exploitants et les nouveaux habitants.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes d'accès et de desserte

Un emplacement réservé est à envisager pour la réalisation d'un cheminement doux entre le cœur de ce nouveau quartier et la rue des Mauges.

L'aménageur réalisera une voirie structurante permettant le raccordement de la rue des Mauges à la rue des Chauvins.

Le chemin au Sud du secteur sera conservé afin de permettre à l'exploitant d'accéder à sa parcelle viticole. Aucun accès direct ne sera autorisé sur ce chemin.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 1,1 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 19 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 4 logements

Secteur rue des Mauges - Liré



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'ODAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

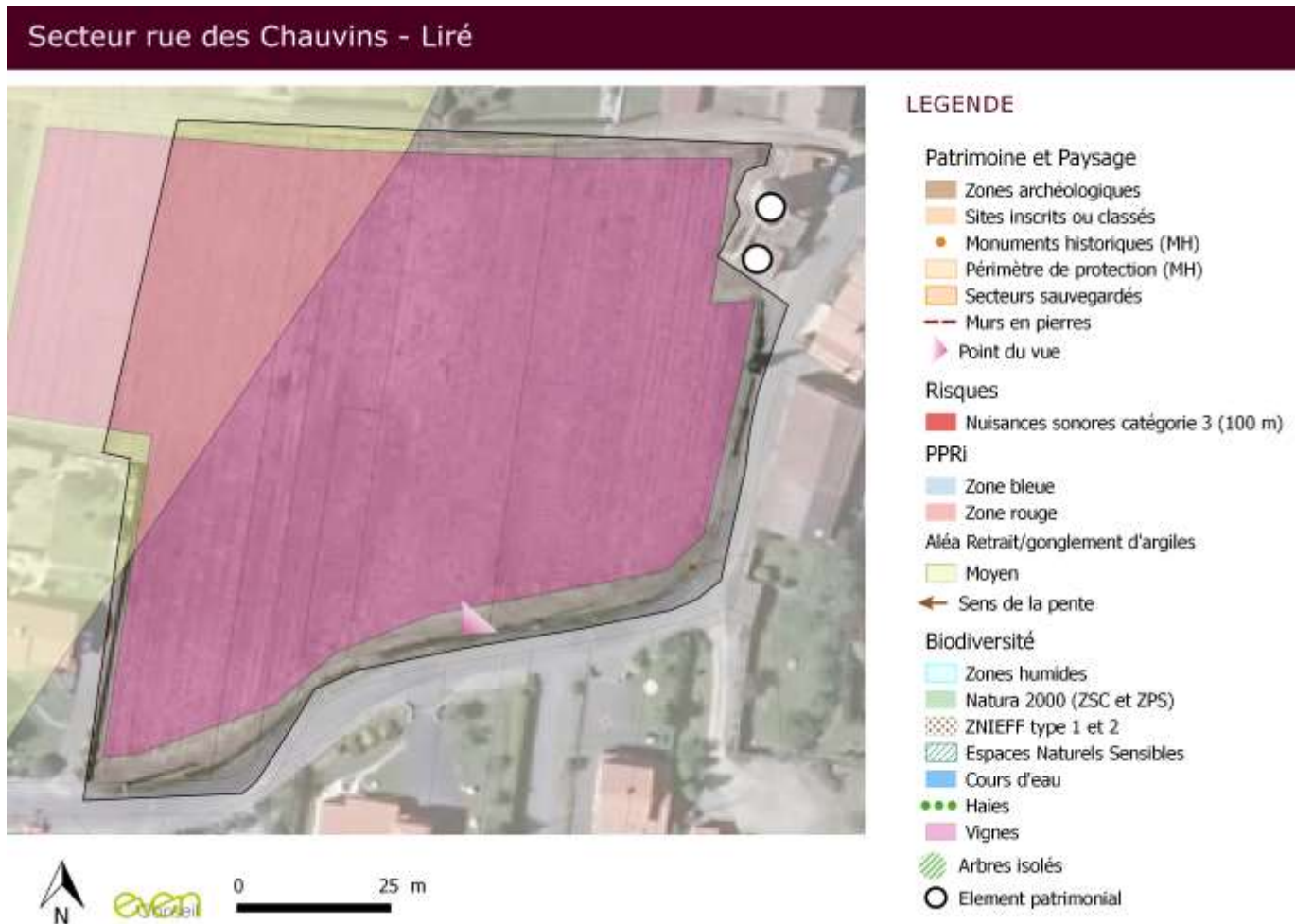
- Aménagement paysager à réaliser (bande inconstructible 20m)
- Cône de vue à valoriser
- Croix, élément du petit patrimoine à préserver

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Placette de retournement
- ← - - - → Principe de voirie structurante à créer
- - - - ← Principe de liaison douce à créer

Secteur rue des Chauvins – Liré

Etat Initial de l'Environnement



Eléments patrimoniaux



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Une seule parcelle de vignes recouvrant tout le site
Paysage et Patrimoine	- Point de vue sur des éléments patrimoniaux : tour (d'un ancien moulin ?) accompagnée d'une bâtisse en pierres (hors périmètre)
Biodiversité	- Uniquement une parcelle de vigne sans autres éléments permettant de la biodiversité (bande enherbée le long de la route uniquement)
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- Une partie du site est concernée par un risque moyen de retrait/gonflement d'argiles

Secteur rue des Chauvins – Liré

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra avoir une densité minimale de 17 logements/ha.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Sur une partie de la limite ouest de la zone, le schéma d'aménagement prévoit une marge de recul inconstructible de 20m en largeur par rapport aux vignes situées à proximité, où sera réalisé un aménagement paysager.

- Principes d'accès et de desserte

Une voirie structurante sera aménagée sur le secteur.

L'accès au nord du secteur sur la rue des Chauvins fera l'objet d'une sécurisation accrue. Un autre accès au sud de la zone débouchera en face de la rue des Saules.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,95 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 16 logements

Secteur Rue des Chauvins - Liré



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

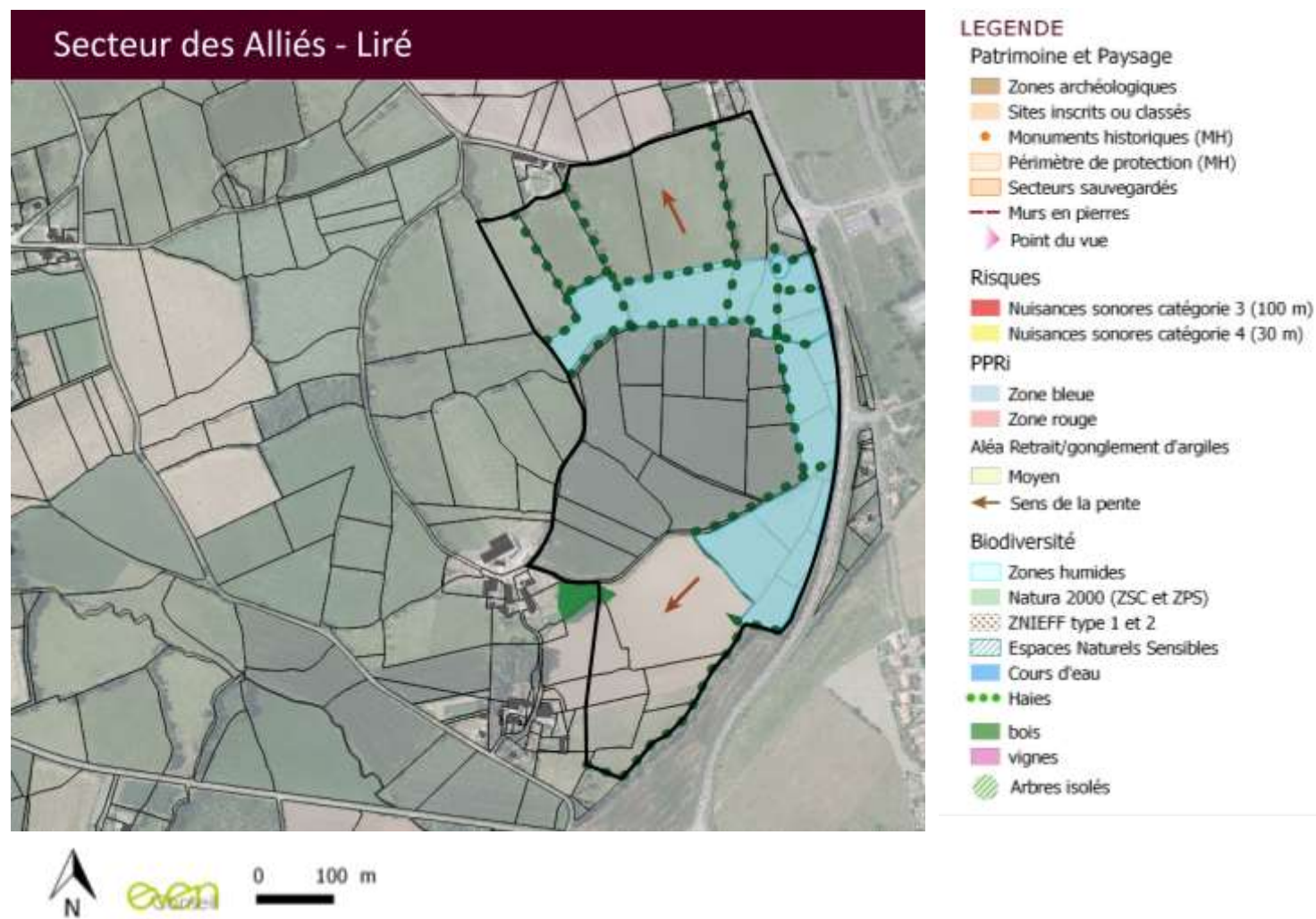
- Aménagement paysager à réaliser
- Cône de vue et perspective à conserver
- Élément patrimonial

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer

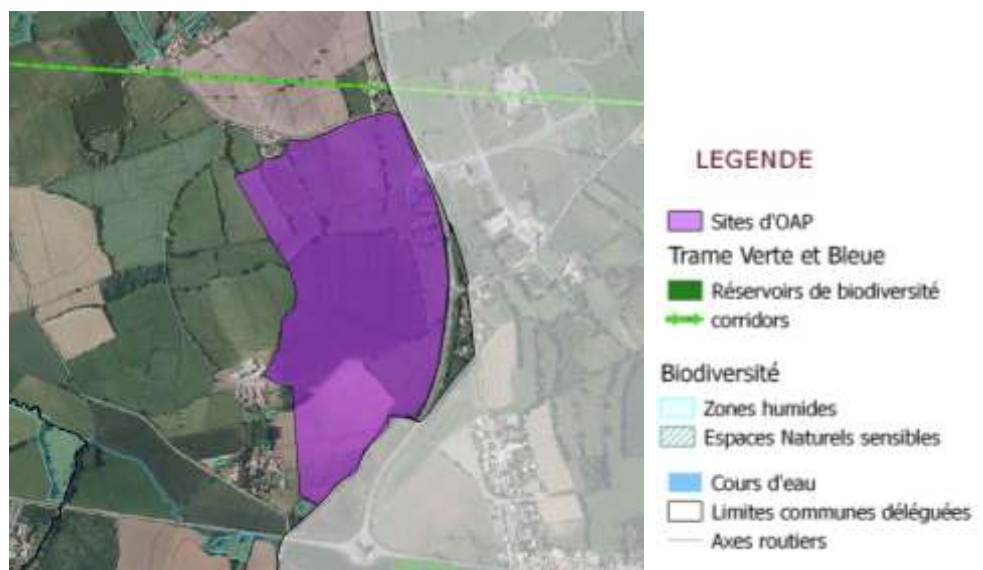
Secteur des Alliés

Etat Initial de l'Environnement



Haies bocagères





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Pairies et parcelles agricoles, séparés pour la plupart de haies bocagères
Paysage et Patrimoine	- Haies bocagères au sein de la parcelle constituant un maillage bocager
Biodiversité	- Petit boisement dont une partie se situe sur le site (l'autre est en dehors) - Une zone humide entourée de haie (petit étang) - Le site se trouve à proximité d'un corridor écologique de la trame verte et bleue
Gestion de l'eau et topographie	- Légères pentes descendantes vers l'Ouest
Risques et nuisances	- /

Secteur des Alliés

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

La Zone d'activité des Alliés est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques de grandes dimensions, à l'échelle du Pays des Mauges.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de cette zone devra être imaginé de manière à s'intégrer au paysage environnant, principalement agricole. Des aménagements paysagers qualitatifs devront notamment y être envisagés.

Un corridor écologique destiné à préserver une inconstructibilité d'une part, à protéger les zones humides et le linéaire bocager d'autre part et à garantir la perméabilité pour la faune a été défini au sein de la zone.

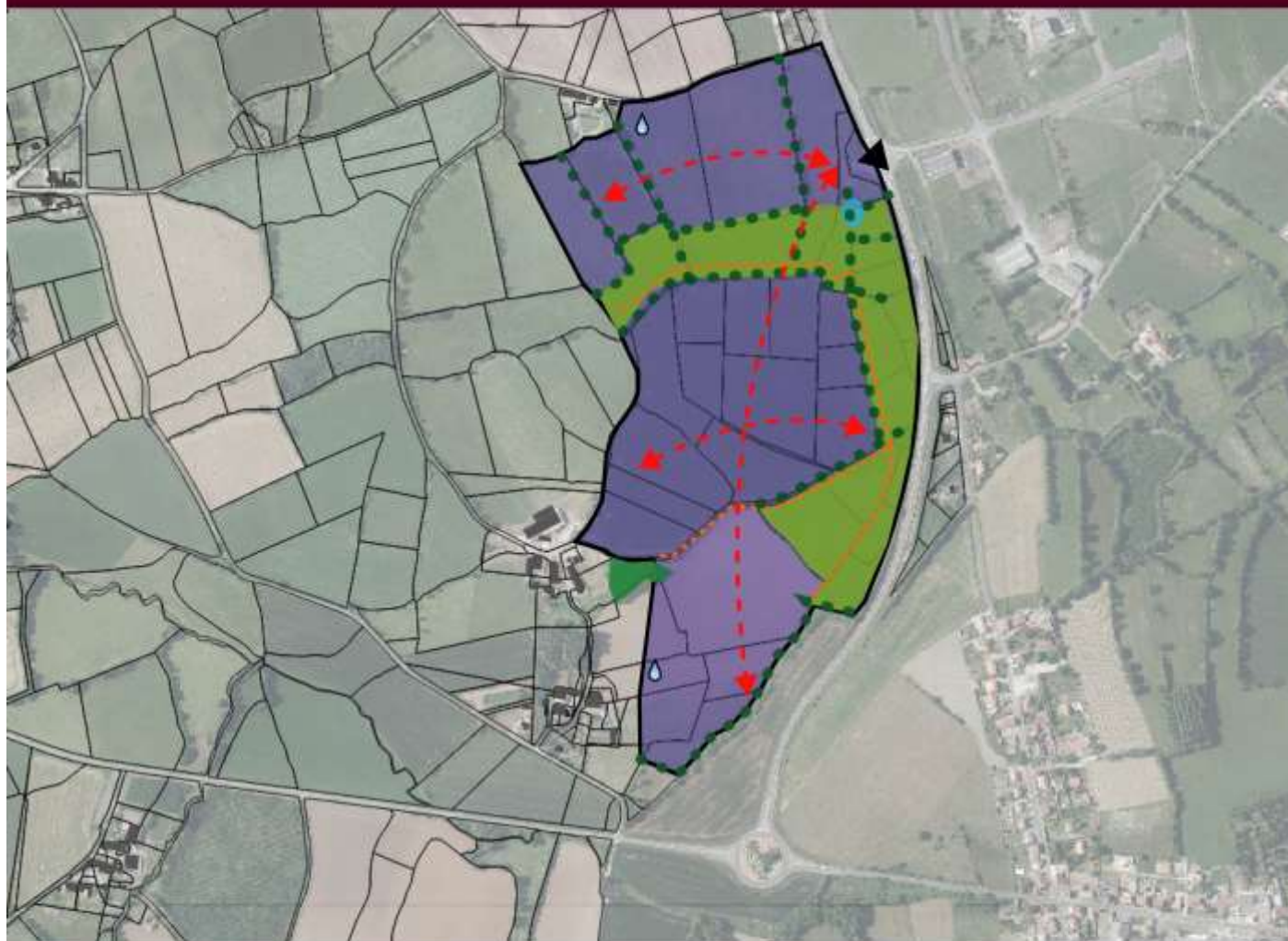
- Principes d'accès et de desserte

Plusieurs voiries structurantes devront permettre de traverser et desservir la zone sans encombre, notamment pour les véhicules poids lourds.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 31,5 ha

Secteur des Alliés - Liré



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'activités

Principes paysagers et environnementaux

- Corridor végétal à aménager
- Boisé à conserver
- Zone humide à préserver
- Haies bocagères à préserver
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- ← → Principe de voirie structurante à créer
- ○ ○ Principe de liaison douce à créer

Secteur du Parc des Couronnières

Etat Initial de l'Environnement

SECTEUR DU PARC DE LA COURONNIERE - LIRE



LÉGENDE

- Emprise de l'étude
- Haies
- Parcelles AOC
- Sens de la pente
- Nuisances sonores catégorie 3 (100m)



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles, parcelles AOC
Paysage et Patrimoine	- Secteur en campagne, en continuité directe de la zone d'activité existante des Couronnières
Biodiversité	- Présence d'une haie bocagère en limite Sud du secteur
Gestion de l'eau et topographie	- Une pente sur un axe sud-nord
Risques et nuisances	- Nuisances sonores dues à la route des Mauges (catégorie 3, 100 m)

Secteur du Parc des Couronnières

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques. Ce site est une extension du parc des Couronnières existants qui se situe le long de la départementale 763

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de cette zone devra être imaginé de manière à s'intégrer au paysage environnant, principalement agricole. Des aménagements paysagers qualitatifs devront notamment y être envisagés en prenant en compte notamment la topographie marquée du site.

Une bande paysagère sera aménagée le long de la RD 763.

La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans les aménagements du site. Elle sera réalisée en s'appuyant sur la topographie.

Les différents aménagements nécessaires à la zone (bassin, parc stationnement...) devront être réalisés, sauf en cas d'impossibilité technique, dans la partie basse du site, au sein du périmètre ICPE impactant l'emprise foncière.

Dans le cas de constructions sensibles aux nuisances sonores, des mesures devront être prises pour réduire les impacts du bruit lié à l'infrastructure dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

- Principes d'accès et de desserte

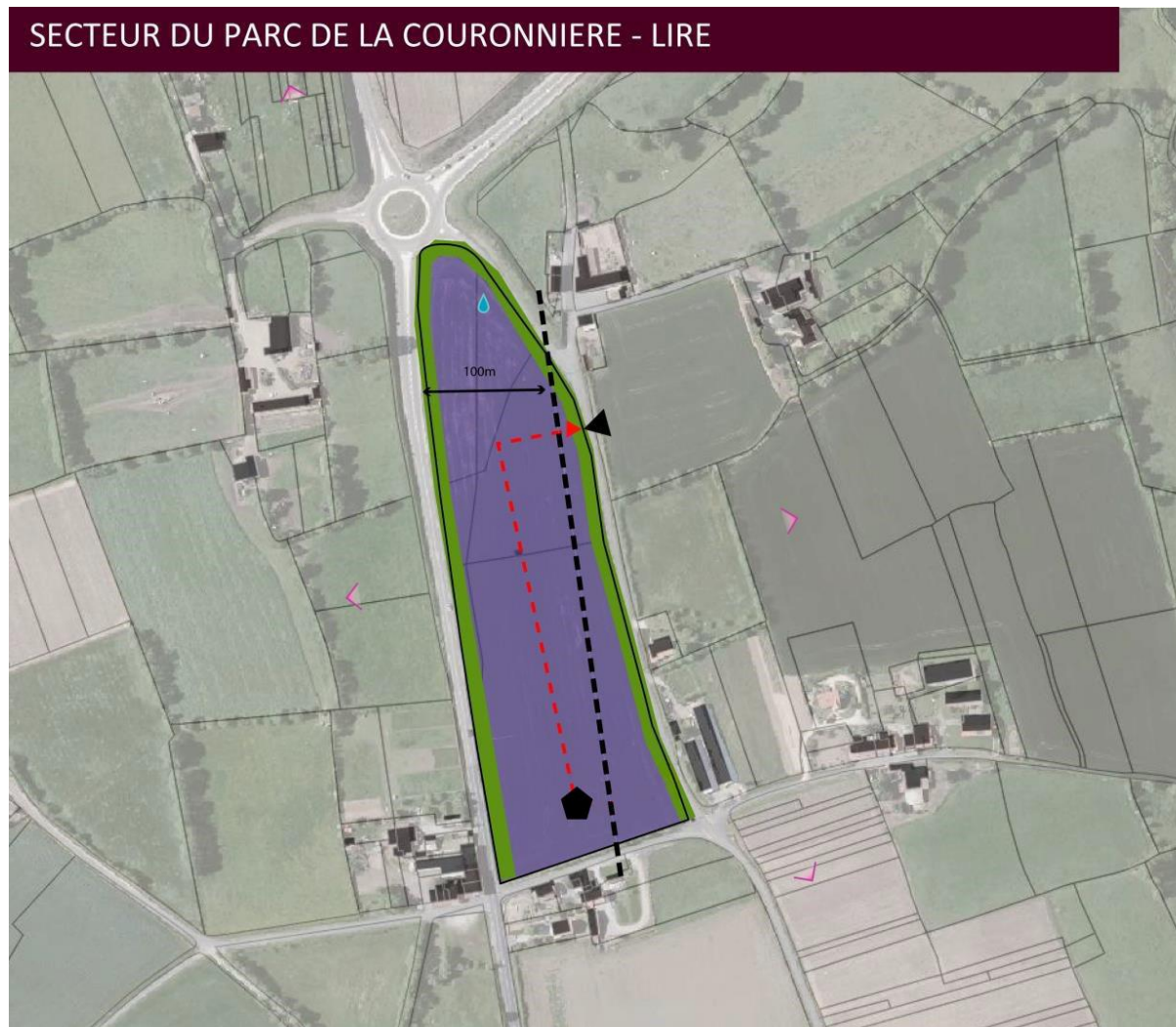
Aucun accès ne se fera sur la RD 763. L'accès à la zone d'activités devra être réalisé au plus près du giratoire de la RD 763 afin de limiter l'impact sur la voie communale à l'est. Tout accès à la zone (entrée et sortie) est interdit sur la partie sud-est.

Une voirie interne structurante devra permettre de desservir la zone sans encombre, notamment pour les véhicules poids lourds.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 4.6 ha

SECTEUR DU PARC DE LA COURONNIERE - LIRE



Principes d'occupation de l'espace

- Limite de l'OAP
- Espace à vocation économique

Principes paysagers et environnementaux

- ◀ Cône de vue à préserver
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Aménagement paysager à réaliser

Principes d'accès et de voirie

- ◀ - - - ▶ Principe de voirie structurante à créer
- ▲ ■ Principe de desserte et de retournement
- Bande de 100 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voie doivent être prises pour les constructions "sensibles" (hôtellerie par exemple)

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP - Saint Laurent des Autels



Bilan chiffré – Saint Laurent des Autels

		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	16	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses stratégiques	Rue Nantaise Ouest	3300	17	6	50%	3	Sur la durée de vie du PLU
	Rue Nantaise Est	3800	25	10	50%	5	Sur la durée de vie du PLU
	Les Herrières	7000	20	14	20%	3	Sur la durée de vie du PLU
	Secteur des Acacias (EU)	5200	25	13	10%	1	Sur la durée de vie du PLU
Secteurs en Extension							
Extension	Secteur des Acacias	27000	17	46	10%	5	Court ou moyen terme
	La Petite Foucaudière	59000	17	100	10%	10	Long terme
	Rue de la Rabotellerie	7400	17	13	10%	1	Long terme

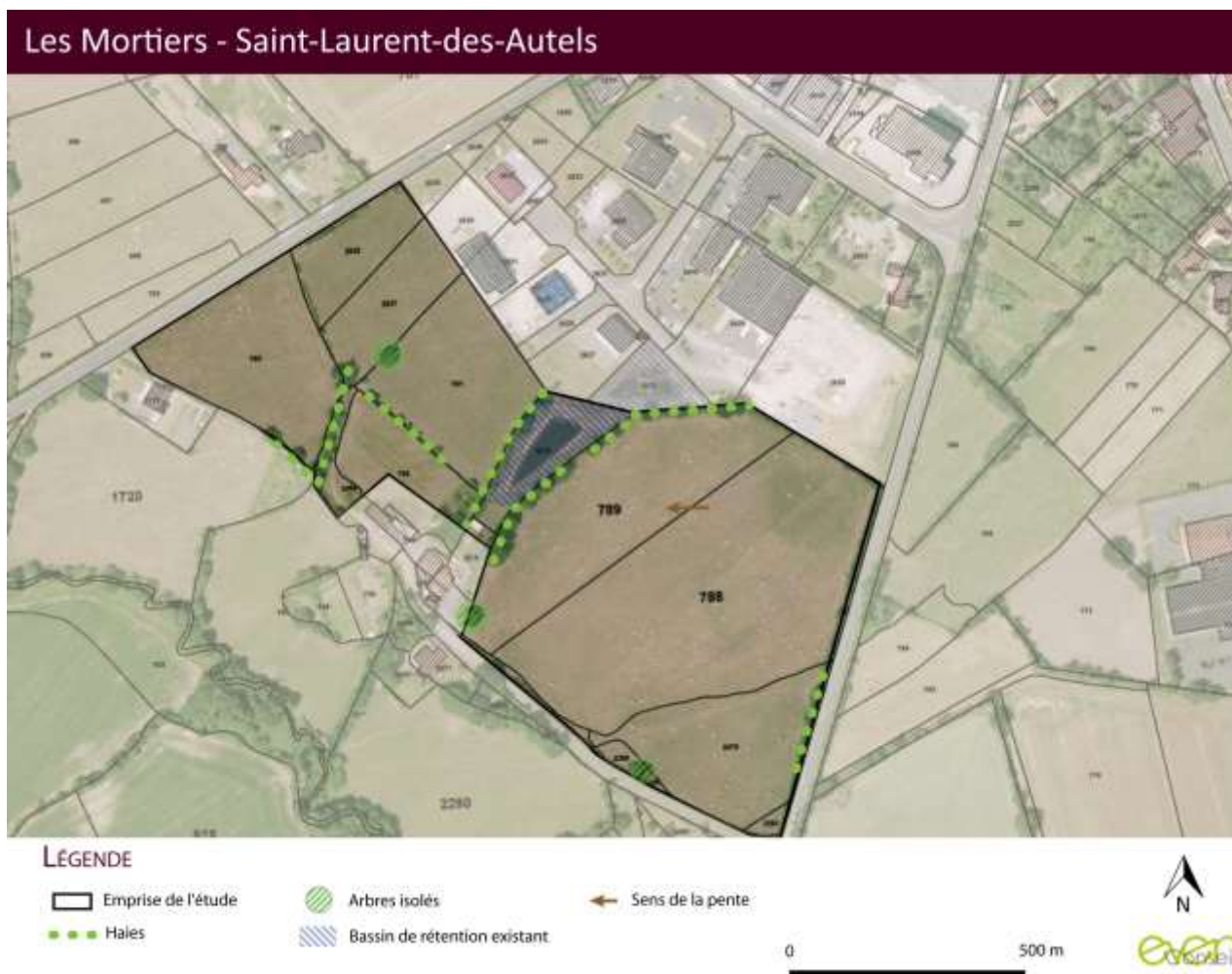
 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
227	30%	70%	9,34	21	17	18	30	13%

Secteur en extension à vocation économique		superficie
Extension	secteur les Mortiers	6,5 ha

Les Mortiers – Saint Laurent des Autels

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles
Paysage et Patrimoine	- Secteur en entrée de ville
Biodiversité	- Quelques haies bocagères et arbres isolés au sein et en limite du site
Gestion de l'eau et topographie	- Bassin de rétention existant - Une légère pente en direction du bassin de rétention depuis la partie est du site
Risques et nuisances	- /

Secteur des Mortiers – Saint Laurent des Autels

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

La Zone d'activité des Mortiers est une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles de taille modérée.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de cette zone devra être traité de manière qualitative, notamment le long de deux axes structurants d'accès à l'agglomération (route de Landemont, route de Vallet).

Au regard de la sensibilité de la zone, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront favorisés. Les réseaux enterrés seront de fait, limités.

Des mesures de lutte contre les nuisances sonores devront être engagées.

- Principes d'accès et de desserte

La desserte prendra appui sur les voiries existantes créées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone des Mortiers.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 6,5 ha

L'aménagement de cette zone est conditionné à la capacité épuratoire de la station de la Vincendière, et notamment à la réalisation préalable des travaux permettant de traiter les effluents liés aux constructions supplémentaires.

Les Mortiers - Saint-Laurent-des-Autels



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'activités économiques
- Bassins de rétention existants

Principes paysagers et environnementaux

- Aménagement paysager à réaliser / traitement qualitatif des arrières
- Arbres existants à préserver
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- ← → Principe de voirie structurante à créer
- Bande de 100 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voie doivent être prises

Secteur des Acacias – Saint Laurent des Autels

État Initial de l'Environnement

Secteur des Acacias - Saint Laurent des Autels



LEGENDE

Patrimoine et Paysage

- Zones archéologiques
- Sites inscrits ou classés
- Monuments historiques (MH)
- Périimètre de protection (MH)
- Secteurs sauvegardés
- Murs en pierres
- ▲ Point du vue

Risques

- Nuisances sonores catégorie 3 (100 m)
- Nuisances sonores catégorie 4 (30 m)

PPRi

- Zone bleue
- Zone rouge
- Aléa Retrait/gonflement d'argiles
- Moyen
- ➔ Sens de la pente

Biodiversité

- Zones humides
- Natura 2000 (ZSC et ZPS)
- ZNIEFF type 1 et 2
- Espaces Naturels Sensibles
- Cours d'eau
- Haies
- bois
- vignes
- Arbres isolés



even

0 100 m

Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles et une parcelle de vignes
Paysage et Patrimoine	- Secteur en entrée de ville
Biodiversité	- Haies bocagères au sien du site et le long du site - Petits Boisements
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- Légères nuisances sonores liée à la route de l'entrée de ville

Secteur des Acacias - Saint Laurent des Autels

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Cette zone, à vocation principale d'habitat, devra comporter un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux et fera l'objet d'une densification accrue sur sa partie la plus Nord.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Un aménagement paysager sera réalisé sur le pourtour de la zone afin de limiter les nuisances liées aux équipements de la rue du Stade et au trafic de la rue de Vendée.

Les constructions futures seront par ailleurs réalisées de telle sorte que les enjeux liés aux nuisances sonores soient intégrés : orientation des bâtiments, positionnement des ouvertures...

Au regard de la sensibilité de la zone, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront favorisés. Les réseaux enterrés seront de fait, limités.

Des mesures de lutte contre les nuisances sonores devront être engagées.

- Principes d'accès et de desserte

Un seul accès sera autorisé sur la rue de Vendée. Ce dernier fera l'objet d'une sécurisation accrue. Il existera également au sud du secteur un accès aux parcelles en retrait de la voirie.

Les voies en impasse sont proscrites sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 2,7 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logements/ha partie Sud et 25 log / ha partie Nord
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 46 logements dont 1/3 en logements groupés ou collectifs
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 10%
- Nombre minimum de logement locatif social : 5 logements

Secteur des Acacias - Saint-Laurent-des-Autels

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteurs de densification
- Réalisation d'un front urbain

- Aménagement paysager à réaliser
- Arbres existants à préserver
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Maintien d'un accès aux parcelles en retrait de la voirie
- Principe de voirie structurante à créer

Secteur des Herrières – Saint Laurent des Autels

Etat Initial de l'Environnement

Secteur des Herrières - Saint Laurent des Autels



LEGENDE

Patrimoine et Paysage

- Zones archéologiques
- Sites inscrits ou classés
- Monuments historiques (MH)
- Périmètre de protection (MH)
- Secteurs sauvegardés
- Murs en pierres
- Point du vue

Risques

- Nuisances sonores catégorie 3 (100 m)
- Nuisances sonores catégorie 4 (30 m)

PPRi

- Zone bleue
- Zone rouge

Aléa Retrait/gonflement d'argiles

- Moyen
- Sens de la pente

Biodiversité

- Zones humides
- Natura 2000 (ZSC et ZPS)
- ZNIEFF type 1 et 2
- Espaces Naturels Sensibles
- Cours d'eau
- Haies
- bois
- vignes
- Arbres isolés



0 25 m

Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Prairie / friche
Paysage et Patrimoine	- Secteur en entrée de ville
Biodiversité	- Quelques haies bocagères et arbres isolés - Zone humide à proximité (hors site AOP), accompagnée d'un petit bois
Gestion de l'eau et topographie	- Fossé le long de la rue des Mauges (en limite de parcelle et du site)
Risques et nuisances	- Nuisances sonores dues à la rue des Mauges (D17), catégorie 4 (30 m)

Secteur des Herrières - Saint Laurent des Autels

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, présentera un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Un recul inconstructible de 10m par rapport à la rue à la rue des Mauges sera imposé afin de limiter les nuisances liées au trafic routier.

Toutefois ce recul n'est pas effectif sur tout le périmètre de l'OAP concerné par la proximité de la rue des Mauges. En effet, sur la partie la plus à l'Ouest, un front urbain devra être matérialisé, afin que le caractère urbain du centre-bourg de Saint Laurent soit renforcé.

La zone humide en tête de bassin versant du ruisseau de la Bossère est à préserver.

Des mesures de lutte contre les nuisances sonores devront être engagées.

- Principes d'accès et de desserte

Un emplacement réservé sera envisagé sur la partie Nord de la rue de la Herrière afin de permettre sa jonction avec la rue des Mauges. Un autre emplacement réservé pourra être mis en place, sur le côté Ouest de la rue de la Herrière, afin d'optimiser les déplacements sur le secteur de l'OAP.

Un accès unique sera autorisé sur la rue des Mauges. Ce dernier fera notamment l'objet d'une sécurisation accrue. Néanmoins, des accès directs pourront être autorisés après requalification de cette voie.

L'aménageur évitera, autant que possible, les voies en impasse.

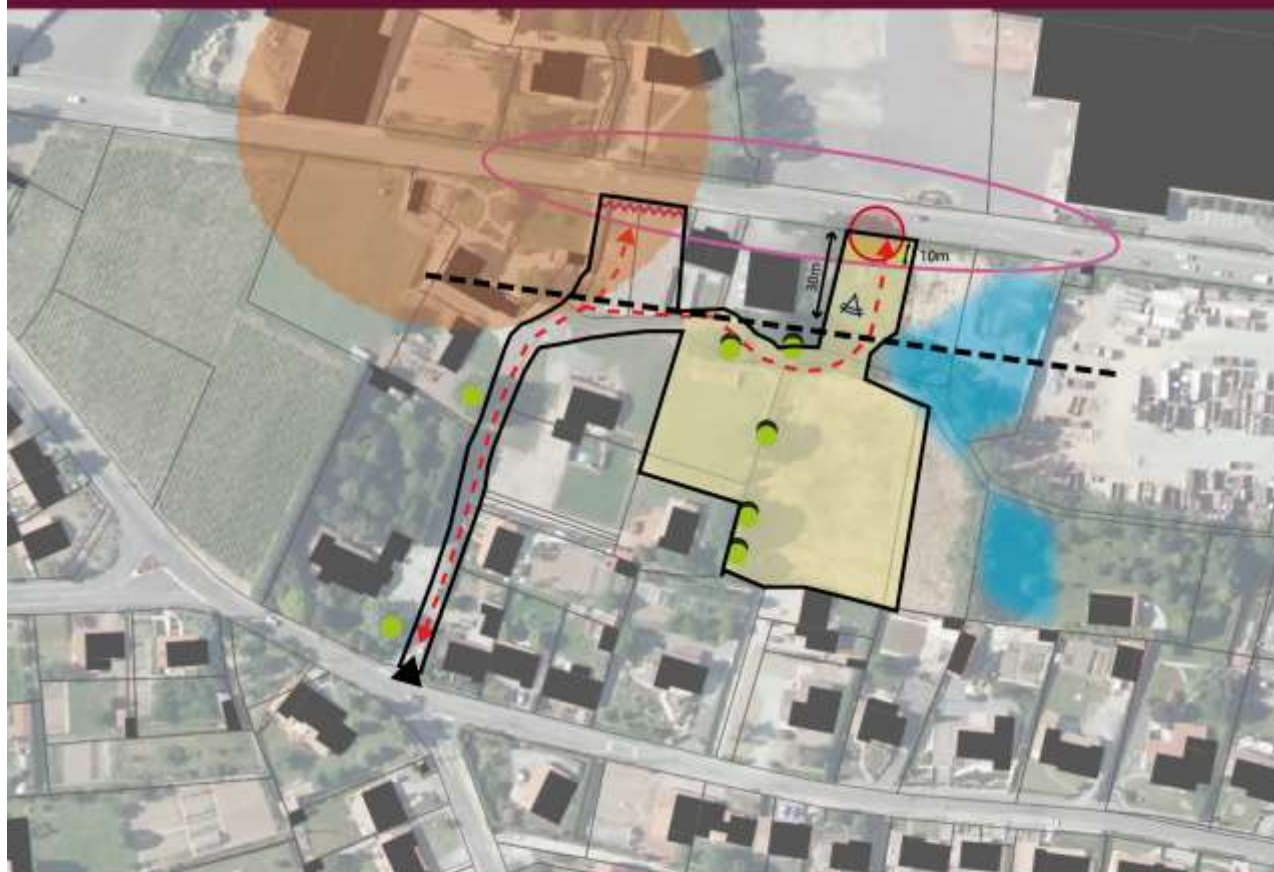
La rue de la Herrière aura un traitement paysager et arboré.

Au regard de la sensibilité de la zone, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront favorisés. Les réseaux enterrés seront de fait, limités.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,7 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 14 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 3 logements

Secteur des Herrières - Saint-Laurent-des-Autels



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Front urbain à constituer
- Présence d'un siège d'exploitation - Périmètre de réciprocité (100m)

Principes paysagers et environnementaux

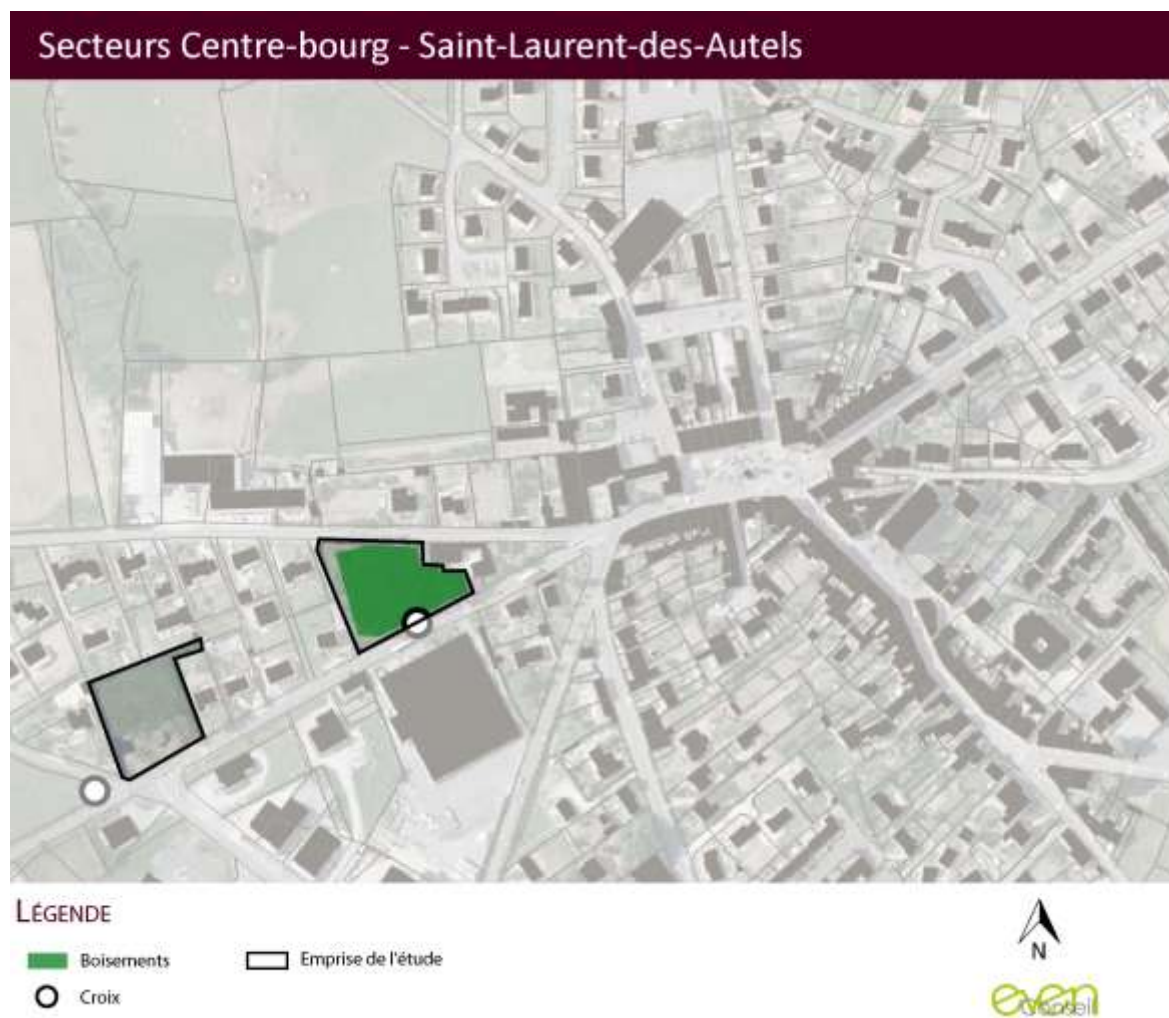
- Arbres existants à préserver
- Aménagement paysager à réaliser
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Zone humide en tête de bassin versant, à préserver ou à compenser

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Bande de 30 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voie doivent être prises

Secteur Centre-Bourg – Saint Laurent des Autels

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Boisement (peupleraie sur un des sites), prairie pour l'autre
Paysage et Patrimoine	- Sites d'OAP en entrée de ville - Présence d'une croix le long de la route (rue Nantaise)
Biodiversité	- /
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteur Centre-bourg - Saint Laurent des Autels

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ces secteurs, situés au cœur de quartiers pavillonnaires, ont pour vocation principale, l'accueil de nouveaux logements.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Les aménagements sur les zones bordant la rue Nantaise seront de qualité, s'agissant de secteurs situés en entrée de ville.

Des mesures de lutte contre les nuisances sonores devront être engagées.

- Principes d'accès et de desserte

Un parc de stationnement privatif devra être installé sur la parcelle du chemin du Petit Pas, afin réduire la saturation des parcs de stationnements en centre-bourg.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 0,71 ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 16 logements
- Nombre minimum de logement locatif social : 8 logements

Secteurs Centre-bourg - Saint-Laurent-des-Autels



25 logements par hectare
10 logements minimum à réaliser
5 logements locatifs sociaux minimum

17 logements par hectare
6 logements minimum à réaliser
3 logements locatifs sociaux minimum

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteurs de densification
- Réalisation d'un front urbain

Principes paysagers et environnementaux

- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- Aménagement paysager à réaliser
- Bande de 30 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voie doivent être prises

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Placette de retournement
- Parc de stationnement

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Bouzillé



Bilan chiffré – Bouzillé

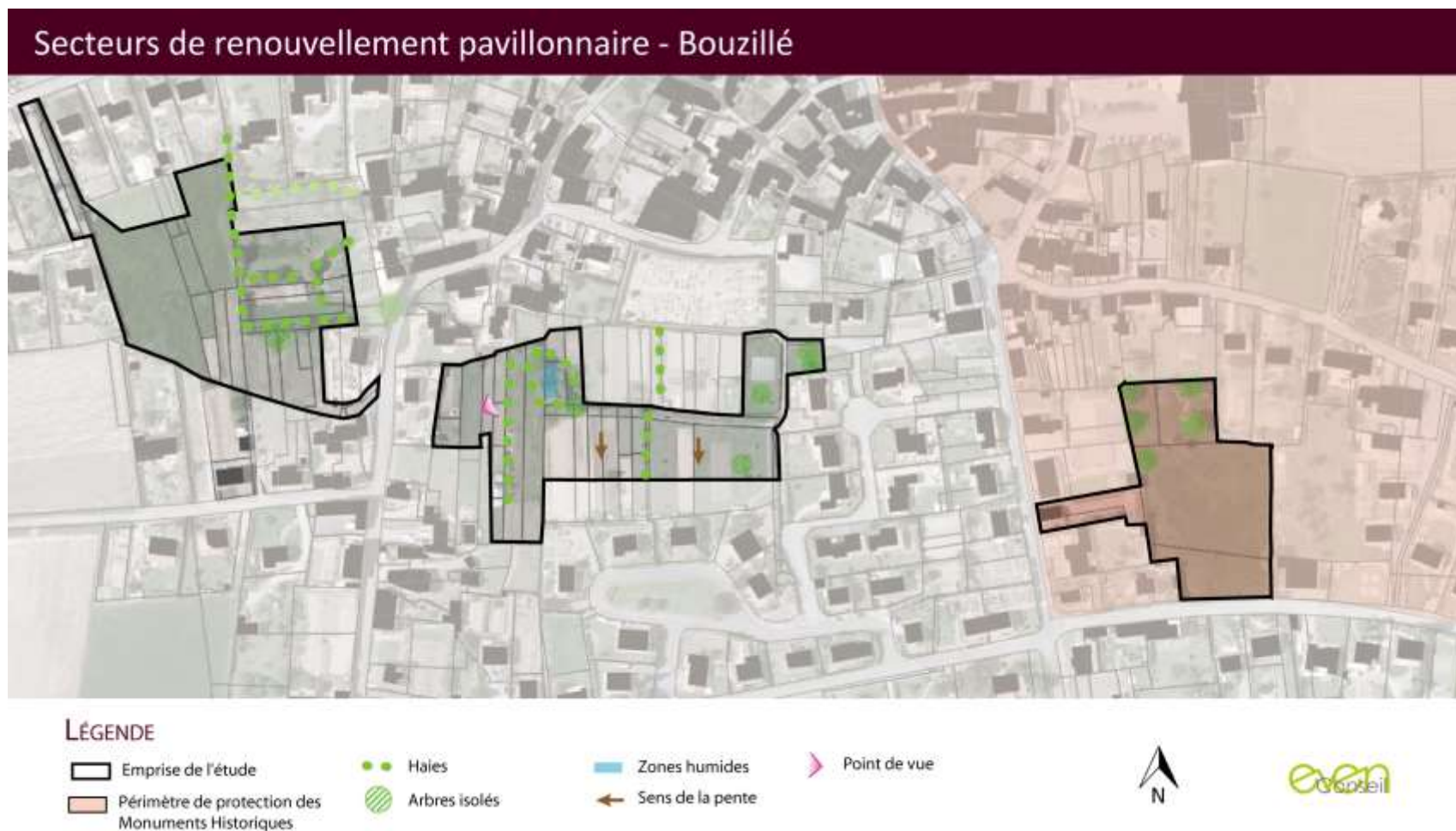
		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	11	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses stratégiques	Les Maronniers	10250	15	15	10%	2	court terme
	Les jardins	10421	17	18	10%	2	Long terme
	La Barre-Les Aires	7253	17	12	10%	1	Long terme
	Secteur Centre-bourg	9380	-	8	-	-	Long terme

 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
64	100%	0%	-	16	-	16	5	7%

Secteur de renouvellement pavillonnaire – Bouzillé

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Jardins et prairies
Paysage et Patrimoine	- Haies bocagères et quelques arbres isolés - Jardins particuliers - Un des sites de cette OAP se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques - Un point de vue vers le grand paysage
Biodiversité	- Une zone humide entourée de quelques arbres
Gestion de l'eau et topographie	- Une légère pente vers le sud pour le site du milieu
Risques et nuisances	- /

Secteurs de renouvellement pavillonnaire – Bouzillé

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ces secteurs, à vocation principale d'habitat, sont situés au centre de quartiers pavillonnaires, le plus souvent en second rideau de constructions.

Une attention particulière sera apportée sur la qualité architecturale des nouvelles constructions.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Il sera fait en sorte que l'organisation des lots sur les différents secteurs ne nuise pas aux cônes de vue en direction de l'Eglise de Bouzillé.

Quelques aménagements paysagers devront être réalisés, notamment autour du fossé drainant situé sur le secteur de la Barre.

Intégration des éléments paysagers : haies, zone humide, arbres isolés dans la composition des secteurs

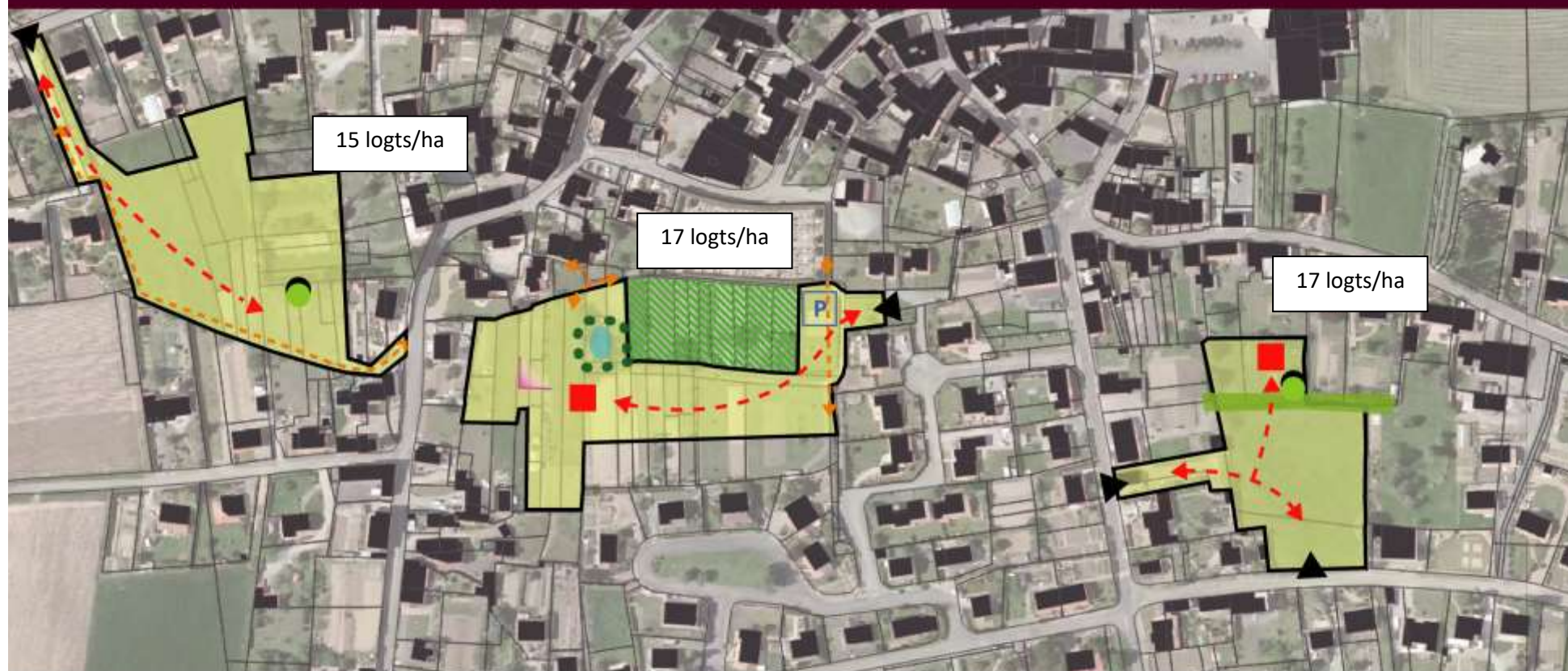
- Principes d'accès et de desserte

Des cheminements doux devront être organisés sur chacune des zones et seront raccordés aux réseaux du centre-bourg.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 2,7 ha
- Densité minimale à atteindre : entre 15 et 17 logts/ha selon les secteurs
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 45 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 10%
- Nombre minimum de logement locatif social : 5 logements

Secteurs de renouvellement pavillonnaire - Bouzillé



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

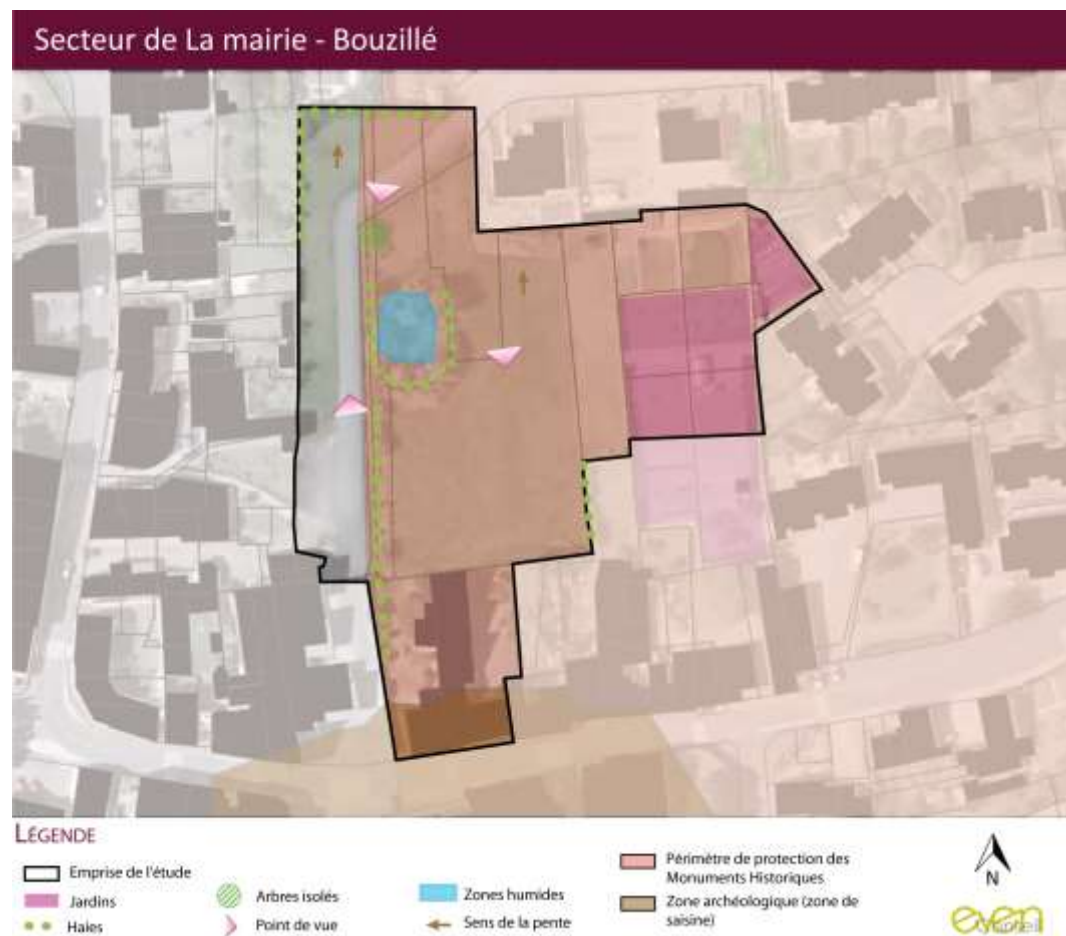
- Aménagement paysager à réaliser
- Arbres existants à préserver
- Jardins à conserver
- Cône de vue à valoriser
- Zone humide à conserver
- Haies bocagères à préserver

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Parc de stationnement
- Placette de retournement

Secteur de la Mairie – Bouzillé

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Prairie, jardins
Paysage et Patrimoine	- Le site se trouve dans le périmètre de monuments historiques - Le site se situant en hauteur, il existe plusieurs points de vue : sur le grand paysage vers le nord et sur l'église au Sud
Biodiversité	- Une zone humide sur le site, entourée d'arbres - Quelques haies bocagères
Gestion de l'eau et topographie	- Une pente accentuant la visibilité et les ouvertures vers le grand paysage
Risques et nuisances	- /

Secteur de la Mairie – Bouzillé

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation mixte, est destiné à l'accueil de commerces, de services, mais aussi de quelques logements.

D'ailleurs, cette OAP fixe un minimum de 8 logements à réaliser, qui devront être adaptés aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Une attention particulière sera apportée sur la qualité architecturale des nouvelles constructions.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Un espace vert devra être planté sur les pourtours de la zone. Il jouera le rôle d'espace tampon entre les secteurs pavillonnaire et les nouvelles constructions, mais aussi participera à la qualité paysagère du lieu.

Un aménagement paysager permettra la mise en valeur de la mare présente sur le site. Celui-ci sera accompagné d'un espace public (de type esplanade) valorisant le panorama sur la vallée de la Loire et aménagé en espace de rencontre pour les habitants.

- Principes d'accès et de desserte

Des liaisons douces devront être envisagées afin de relier ce quartier de proximité aux quartiers pavillonnaires environnants.

Un espace consacré au stationnement public devra également y être prévu.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,93 ha
- Nombre minimum de logements à réaliser : 8 logements
- Pas d'obligation en matière de logement locatif social

Secteur de La mairie - Bouzillé

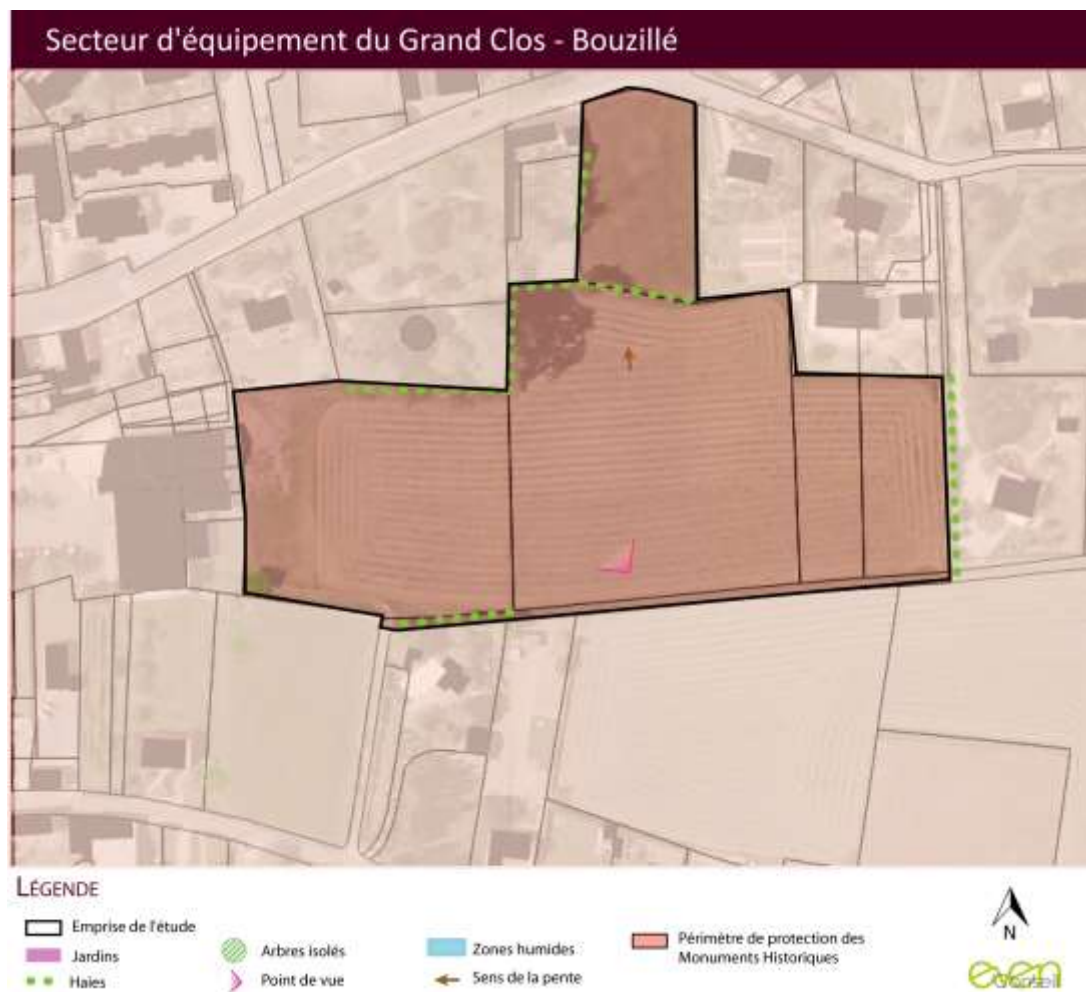
- Limites de l'OAP
- Zone à vocation mixte d'habitat, commerces et services
- Réalisation d'un espace public

- Aménagement paysager à réaliser
- Cône de vue à valoriser
- zone humide

- Principe d'accès à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Parc de stationnement

Secteur d'équipement du Grand Clos – Bouzillé

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles, prairies
Paysage et Patrimoine	- Le site se trouve dans le périmètre de protection d'un monument historique (chapelle l'Enfeu et son parc) et dans la parcelle adjacente au monument historique - Point de vue depuis le site sur la chapelle
Biodiversité	- Quelques haies et arbres isolés
Gestion de l'eau et topographie	- Faible pente en direction du Nord
Risques et nuisances	- /

Secteur d'équipement du Grand Clos – Bouzillé

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur du Grand Clos est destiné à accueillir les équipements collectifs communaux.

L'objectif pour la commune déléguée de Bouzillé est de maintenir une zone d'équipement, à proximité du nouveau pôle enfance, afin de se laisser la possibilité de regrouper les équipements communaux, notamment sportifs, à cet endroit.

Une attention particulière sera apportée sur la qualité architecturale des nouvelles constructions.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Un cône de vue est à préserver sur l'Enfeu, monument patrimonial de la commune.

Une haie bocagère est à créer, jouant le rôle de bande tampon entre les équipements publics et les zones résidentielles.

- Principes d'accès et de desserte

L'aménageur veillera à la mise en place d'un cheminement doux traversant la zone et reliant les allées piétonnes du pôle enfance.

Les voies en impasses sont à éviter au sein du périmètre de l'OAP.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 1,81 ha

Secteur d'équipement du Grand Clos - Bouzillé



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'équipement

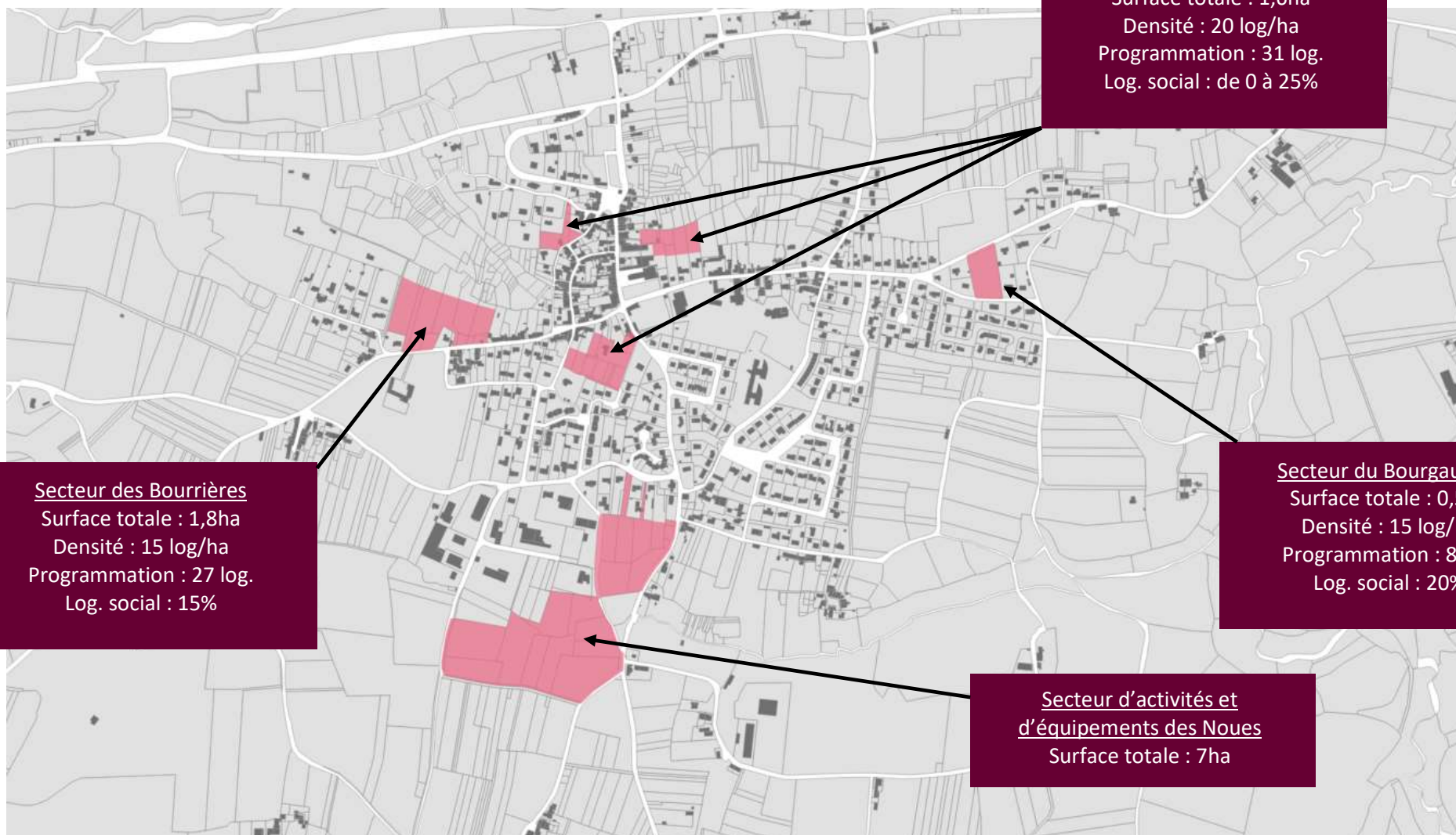
Principes paysagers et environnementaux

- Haie bocagère à conserver ou à créer
- ▲ Cône de vue à valoriser

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de voie structurante à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Drain



Bilan chiffré – Drain

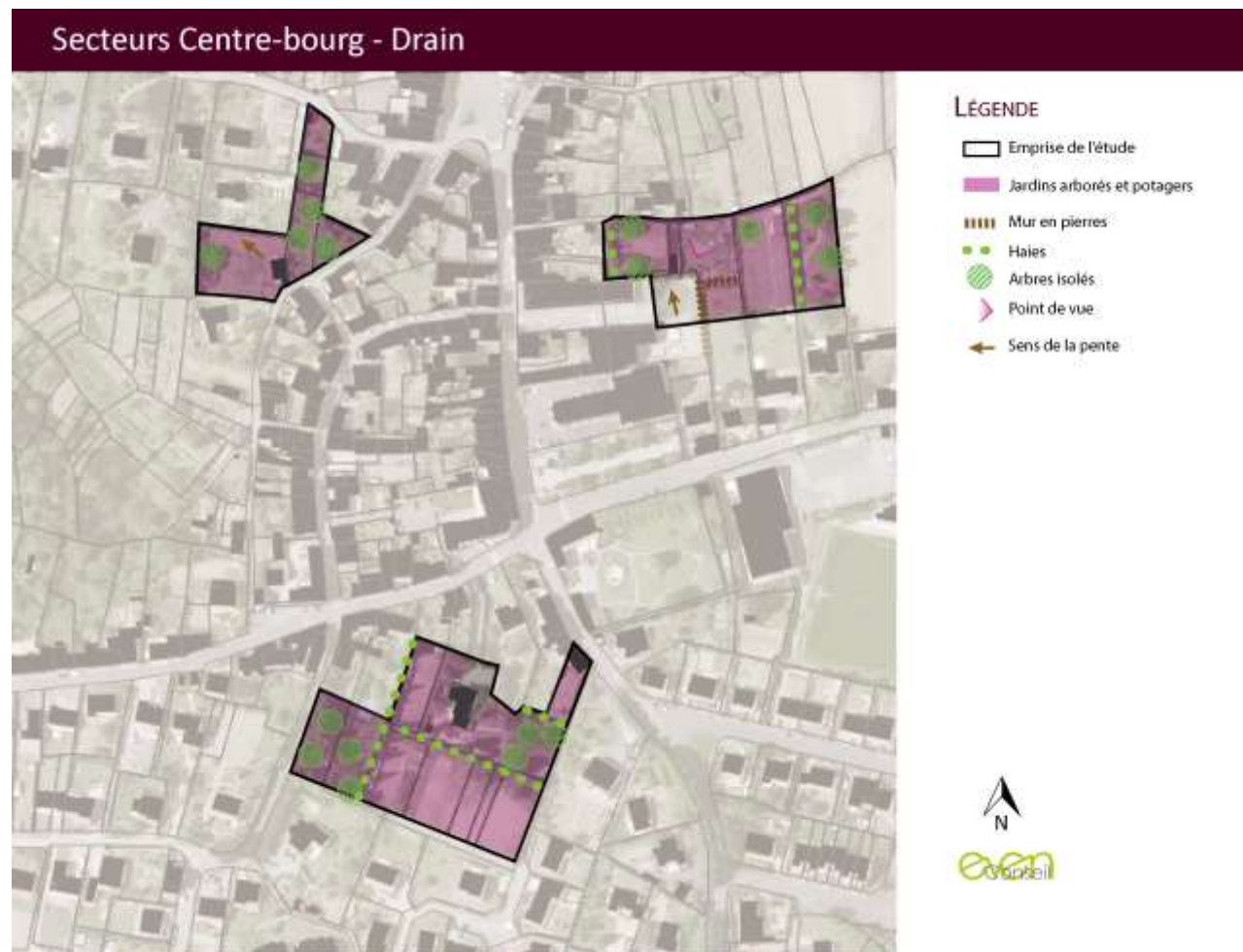
		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	8	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses stratégiques	Centre-bourg Nord-Ouest	2700	20	5	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
	Centre-bourg Sud	8100	20	16	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
Secteurs en Extension							
Extension	Bourrières	18324	15	27	15%	4	Long terme
	Centre-bourg Nord-Est	5500	20	11	25%	3	Court ou moyen terme
	Bourgautron	5500	15	8	20%	2	Court ou moyen terme

 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
76	39%	61%	2,9	20	16	17	7	9%

Secteur centre-bourg – Drain

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Jardins arborés et potagers
Paysage et Patrimoine	- Points de vue sur le grand paysage
Biodiversité	- Quelques haies et arbres
Gestion de l'eau et topographie	- Pente en direction du Nord qui accentue le point de vue
Risques et nuisances	- /

Secteur Centre-bourg – Drain

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Secteurs à vocation principale d'habitat.

De par leur positionnement stratégique, au sein du centre-bourg, ces secteurs recevront une densité en logement plus importante que celle observée sur les quartiers périphériques.

Un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs sociaux sera imposé sur le secteur Sud de cette OAP. Les 2 autres secteurs n'ont aucune obligation à ce sujet.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Les cônes de vues sur la vallée de la Loire, sont à préserver sur ces espaces de centre-bourg.

- Principes d'accès et de desserte

Sur le secteur Nord-ouest de l'OAP, les accès directs par la rue Saint-Julien sont admis sous réserve de veiller aux conditions de sécurité (visibilité) en sortie de parcelle.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 1,61 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 31 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 25% sur le secteur Sud de l'OAP
- Nombre minimum de logement locatif social : 3 logements

Secteurs Centre-bourg - Drain



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteurs de densification

Principes paysagers et environnementaux

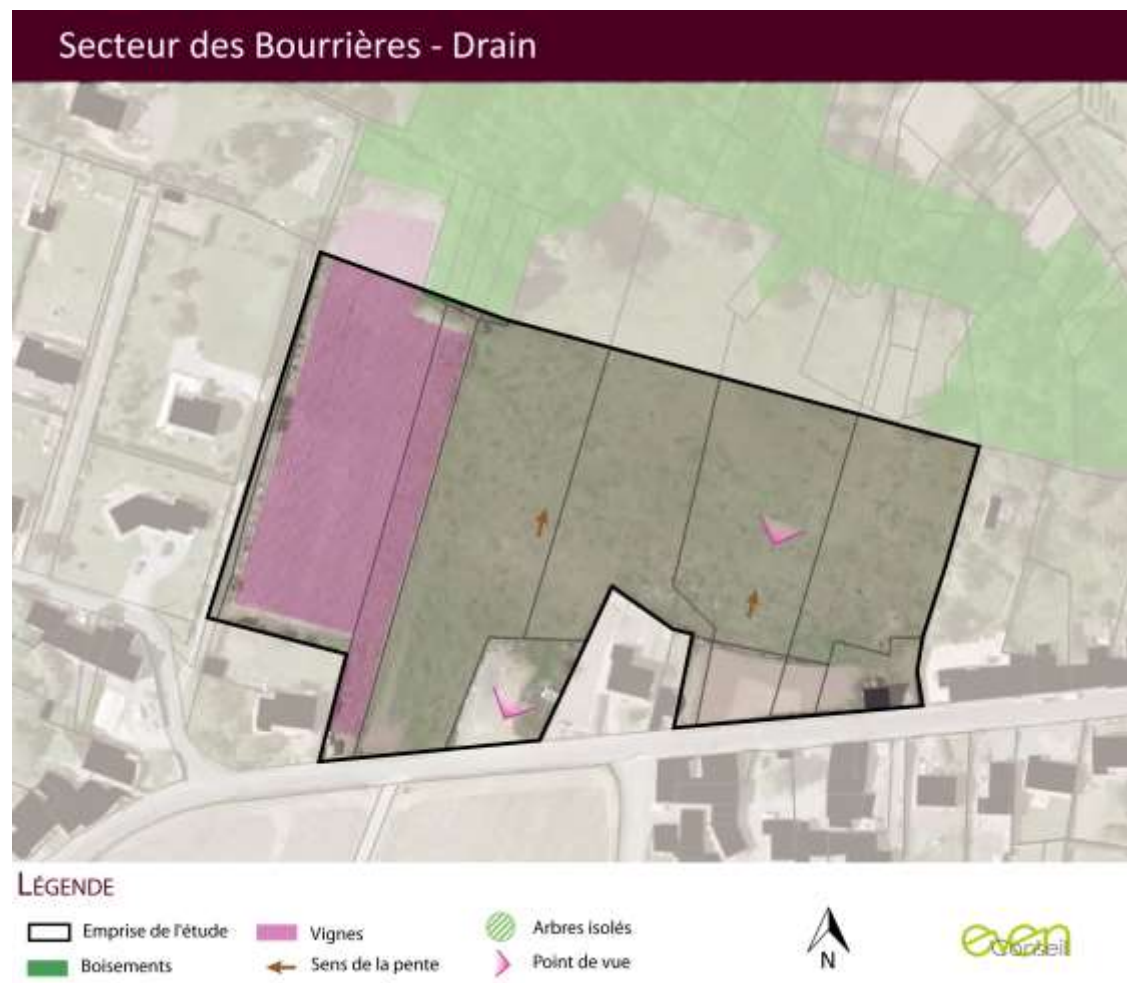
- Cône de vue à valoriser
- Muret minéral à préserver
- Arbres existants à préserver

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Placette de retournement

Secteur des Bourrières – Drain

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Prairies et parcelle de vignes
Paysage et Patrimoine	- Point de vue sur la Loire
Biodiversité	- Petits boisements en dehors du site (au Nord)
Gestion de l'eau et topographie	- Pente en direction du Nord
Risques et nuisances	- /

Secteur des Bourrières – Drain

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Sur ce secteur, à vocation principale d'habitat, sera imposé un minimum de 15% de logements locatifs sociaux.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

S'agissant d'un secteur très sensible, de par la présence de cônes de vues depuis la RD 253 (sur la vallée de la Loire et les coteaux d'Ancenis), l'aménageur portera une attention particulière à conserver cette qualité paysagère.

Un aménagement paysager sera orienté en direction des cônes de vue, il constituera une liaison douce en direction des chemins situés en contrebas de ce coteau.

Un autre espace paysager sera réalisé sur la partie Nord de la parcelle, afin de gérer, au mieux, la transition avec les espaces agricoles.

- Principes d'accès et de desserte

Des cheminements doux seront mis en place sur la parcelle. Ils permettront de relier le secteur de la Plante Receveur au cheminement réalisé au sein de l'espace boisé du Nord-est de l'OAP.

Un autre cheminement doux transversal empruntera cet espace paysager.

L'aménageur veillera à laisser un accès libre sur l'espace agricole situé au Nord de la parcelle.

Enfin, au sein de l'OAP, les voies en impasses seront au maximum évitées.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 1,9 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 27 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 15%
- Nombre minimum de logement locatif social : 4 logements

Secteur des Bourrières - Drain



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

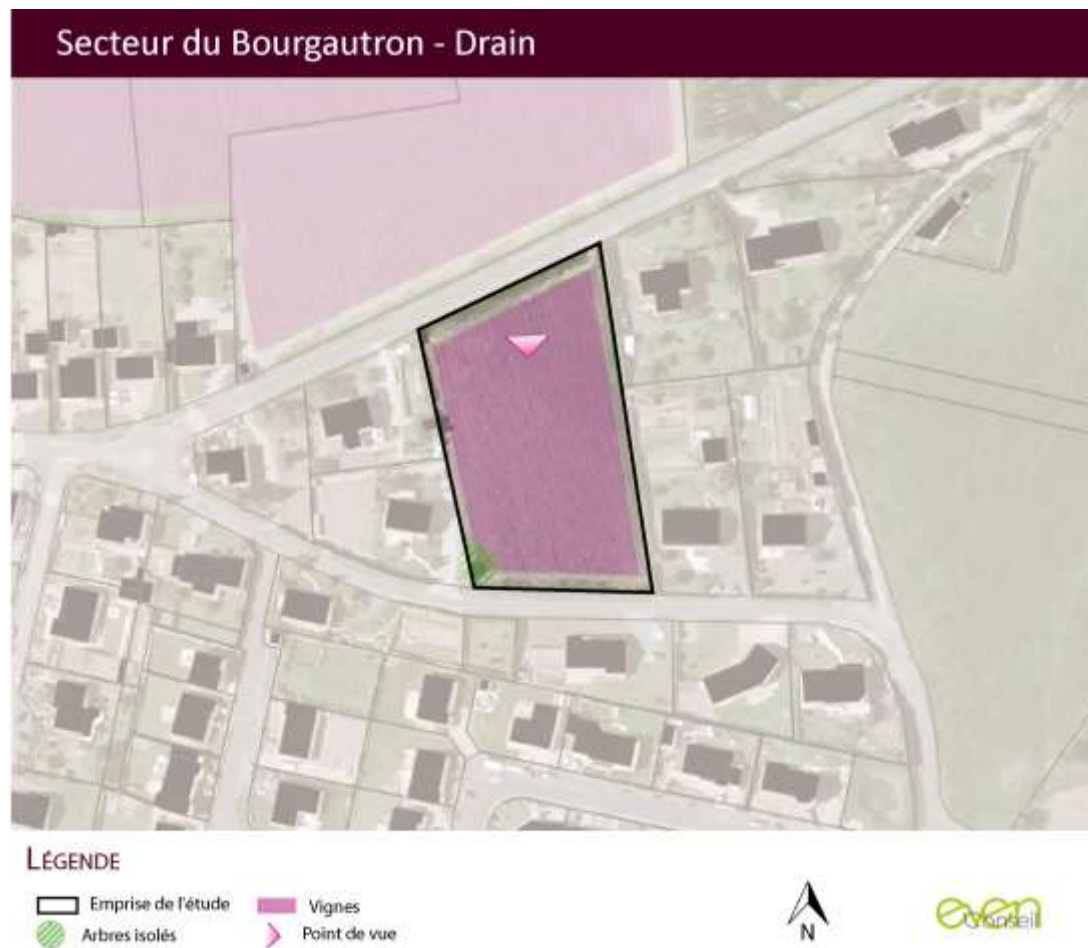
- Aménagement paysager à réaliser
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Cône de vue à valoriser

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Maintien d'un accès aux parcelles en retrait de la voirie
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer

Secteur du Bourgautron – Drain

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelle de vignes
Paysage et Patrimoine	- Point de vue avec vignes et premier plan et grand paysage en fond
Biodiversité	- Parcelle de vignes enherbée entre chaque rang de vignes
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteur du Bourgautron – Drain

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur est situé sur la commune déléguée de Drain et présente une vocation principale d'habitat.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménageur veillera à préserver le cône de vue sur la vallée de la Loire.

- Principes d'accès et de desserte

Une nouvelle voie permettra de relier la rue du Bourgautron à la rue des Gâts.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 0,55 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 8 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20%
- Nombre minimum de logement locatif social : 2 logements

Secteur du Bourgautron - Drain



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

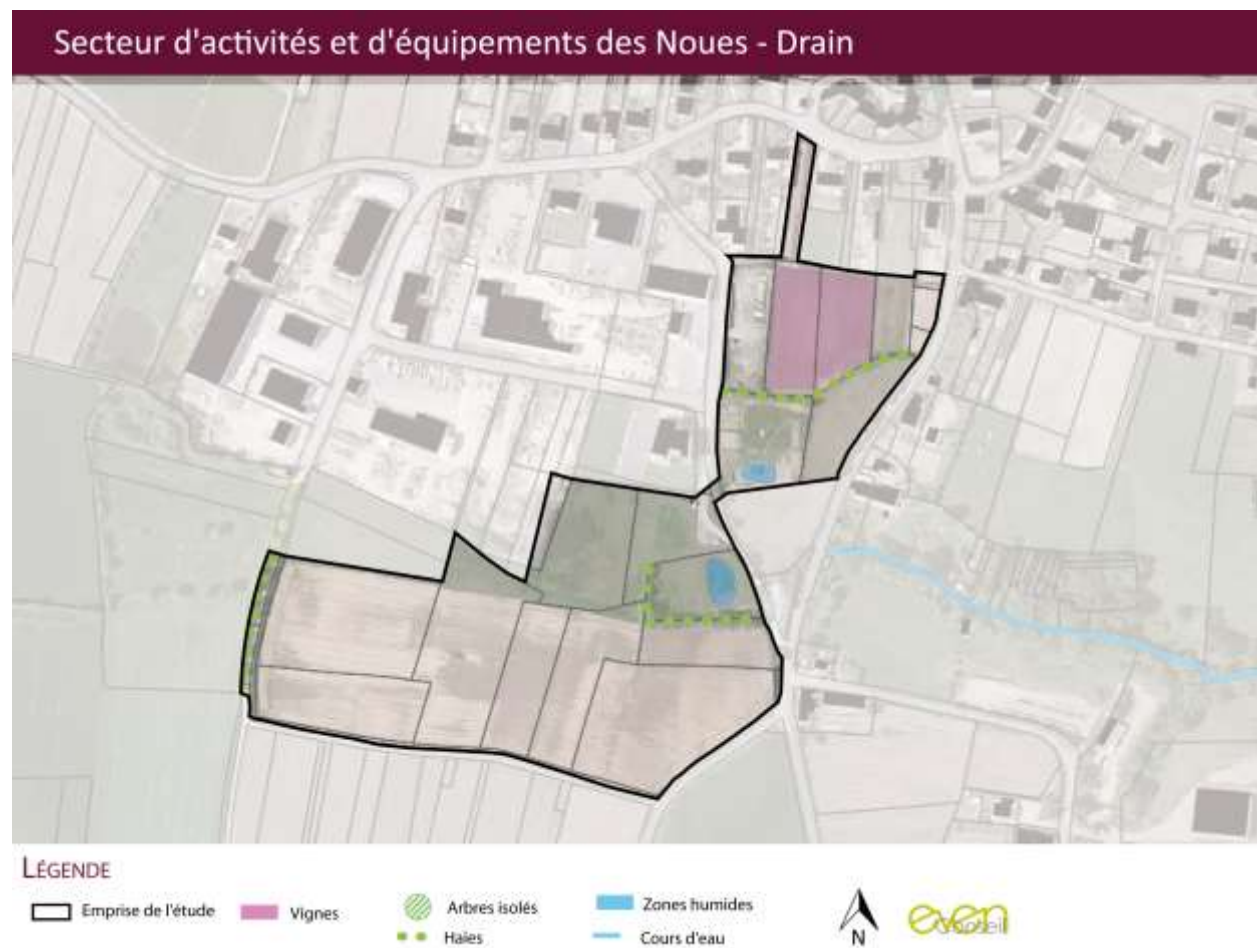
- ◀ Cône de vue à valoriser
- |||| Haie bocagère à conserver ou à créer

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- ← - - - - -> Principe de voirie structurante à créer

Secteur d'équipements et d'activités des Noues – Drain

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Une parcelle de vignes, prairies et parcelles agricoles
Paysage et Patrimoine	- Quelques haies sont présentes sur le site - Site se trouvant à côté d'une zone d'activité déjà existante
Biodiversité	- Présence de deux zones humides - Lien avec le cours d'eau se trouvant à l'Est du site
Gestion de l'eau et topographie	- Pas de forte pente
Risques et nuisances	- /

Secteur d'activités et d'équipements des Noues – Drain

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Cette OAP se compose de secteurs qui ont vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements collectifs.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Les haies seront conservées, autant que possible, sur l'ensemble de l'OAP. Certaines devront être plantées, notamment à la limite entre la zone dédiée à l'activité et les autres zones (agricoles et d'équipement).

- Principes d'accès et de desserte

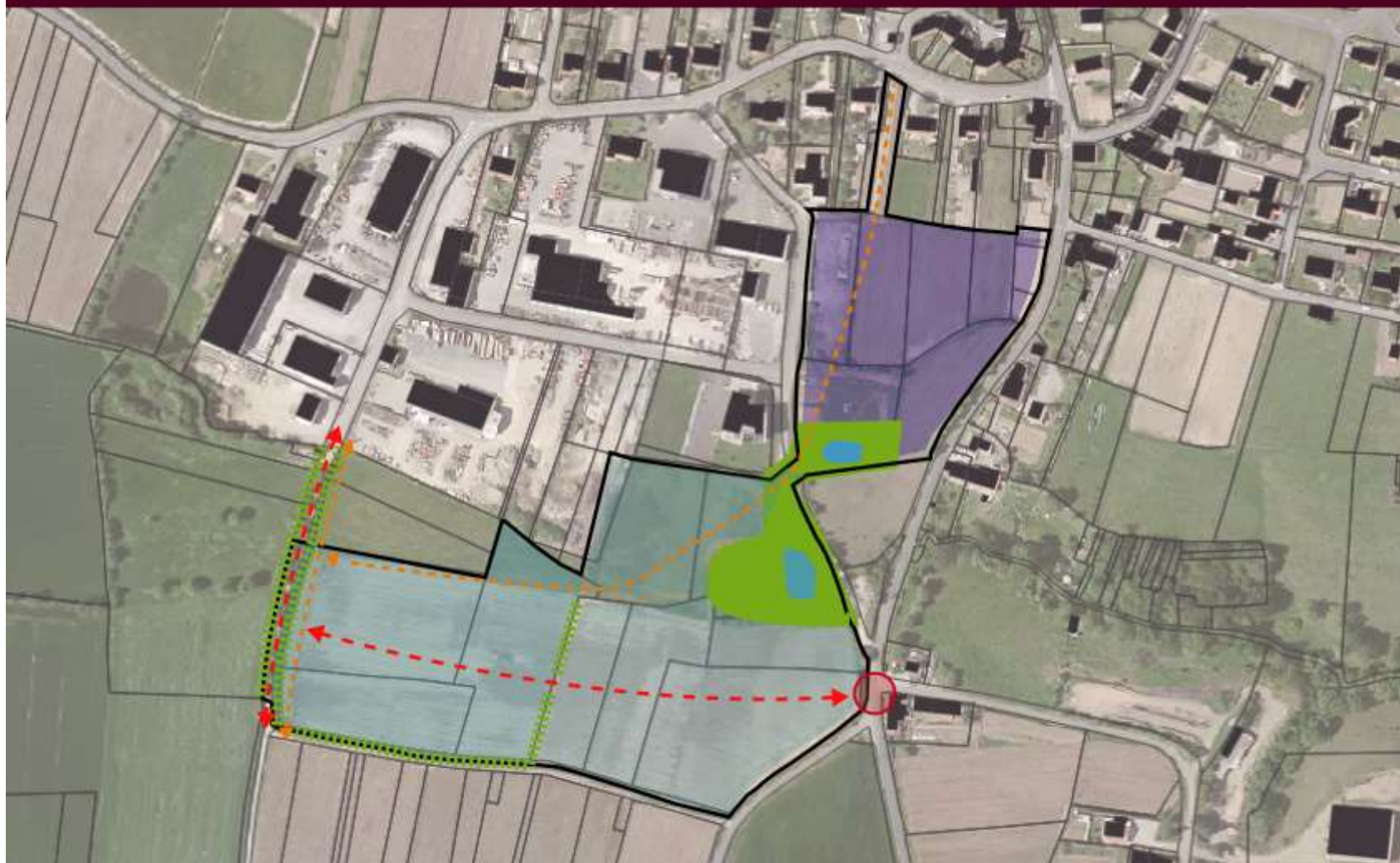
La desserte de la zone d'activités sera assurée par la reprise du chemin du Planti Boisseau existant, traversant le site. D'ailleurs, cette voirie sera reliée à la D154 par une voie transversale, afin d'en faciliter l'accès à la zone.

Un cheminement doux, traversant l'ensemble des zones, sera mis en place, facilitant ainsi la liaison avec le bourg.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 7 ha dont 2 ha dédiés à l'équipement communal et 5 ha dédiés à l'activité économique

Secteur d'activités et d'équipements des Noues - Drain



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'activités
- Zone à vocation d'équipement

Principes paysagers et environnementaux

- Zone humide à protéger de l'urbanisation
- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Aménagement paysager à réaliser

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Christophe-la-Couperie

Secteur rue de Venise
Surface totale : 0,36ha
Densité : 17 log/ha
Programmation : 6 log.
Log. social : 0%



Secteur Sud du Bourg
Surface totale : 0,91ha
Densité : 15 log/ha
Programmation : 14 log.
Log. social : 0%

Bilan chiffré – Saint-Christophe-la-Couperie

		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	5	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses stratégiques	Rue de Venise	3800	17	6	0%	-	Sur la durée de vie du PLU
Secteurs en Extension							
Extension	Impasse de la Charbonnière	6600	14	9	0%	0	Long terme
	Secteur Sud du Bourg	9100	15	14	0%	0	Court ou moyen terme
	D154	13200	14	18	0%	0	Long terme

 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
53	22%	78%	2,9	17	14	15	0	0%

Secteur Sud Bourg – Saint Christophe la Couperie

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Friche principalement
Paysage et Patrimoine	- Site en entrée de ville
Biodiversité	- Zones humides et cours d'eau à proximité du site (à l'est) - Quelques arbres isolés et haies bocagères
Gestion de l'eau et topographie	- Peu de pente
Risques et nuisances	- /

Secteur Sud Bourg – Saint-Christophe-la-Couperie

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, sera caractérisé par une densité minimale de 15 logements par hectare.

Deux bâtiments sont actuellement présents sur le secteur. Ne présentant pas de qualité architecturale particulière, ils pourront faire l'objet d'une démolition pour laisser place à un nouveau projet.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes d'accès et de desserte

Un cheminement doux traversant sera mis en place sur le secteur. Il permettra de rejoindre la vallée de la Couperie située à l'Ouest.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,91 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 14 logements

Secteur Sud du bourg - Saint-Christophe-la-Couperie



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

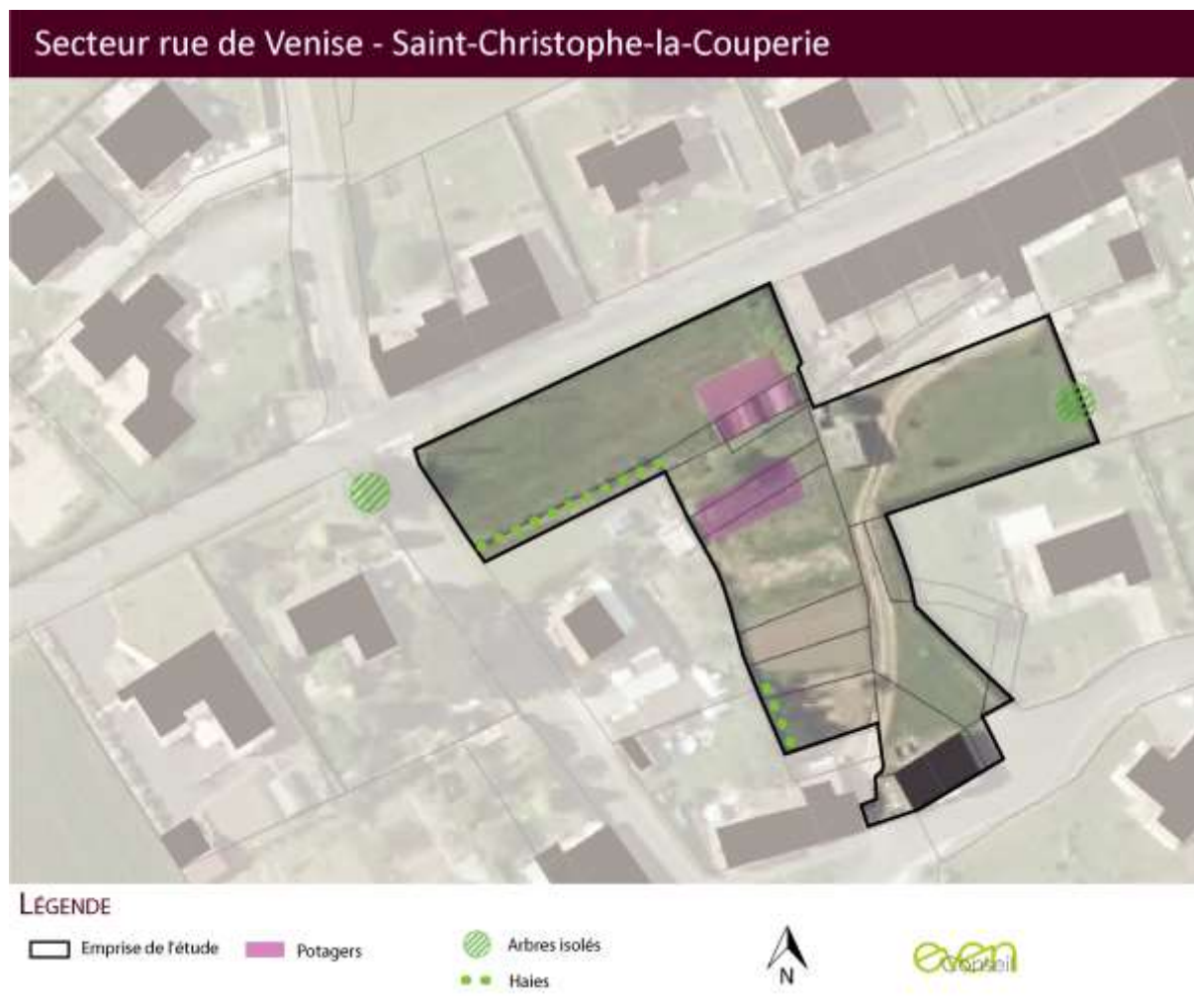
- Arbres existants à préserver
- |||| Haie bocagère à conserver ou à créer
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- ← - - - - -> Principe de voirie structurante à créer
- - - - - Principe de liaison douce à créer
- P Parc de stationnement

Secteur rue de Venise – Saint Christophe la Couperie

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Potager, parcelles agricoles, prairies, friches
Paysage et Patrimoine	- Site en entrée de ville
Biodiversité	- Fond de parcelles peu propice à la biodiversité
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteur rue de Venise – Saint-Christophe-la-Couperie

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra répondre à une densité minimale de 17 logements par hectare du fait de sa position centrale dans le bourg.

Un front urbain y sera matérialisé afin de permettre la continuité bâti depuis le Centre-bourg. Le front urbain pourra être matérialisé par un traitement entre espace public et privé uniforme (muret en pierre, alignement du bâti par exemple) afin d'avoir un aménagement d'entrée de ville qualitatif.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Un accès commun aux 2 lots rue de Venise devra être réalisé.

- Principes paysagers et environnementaux

S'agissant d'un secteur d'entrée de bourg, un soin particulier devra être porté à l'aménagement des espaces publics.

- Principes d'accès et de desserte

L'objectif secondaire de cette OAP est de conserver l'accès aux parcelles situées en arrière de voirie afin de ne pas léser leurs propriétaires.

Chiffres clés :

- Superficie de l'opération : 0,38 ha
- Densité minimale à atteindre : 17 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 6 logements



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Réalisation d'un front urbain

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Sauveur-de-Landemont



Bilan chiffré – Saint-Sauveur-de-Landemont

		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	1	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses stratégiques	Centre bourg en EU	14900	16	24	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
Secteurs en Extension							
Extension	Centre Bourg en extension	18200	14	25	10%	3	Court ou moyen terme
	La Métairie	2700	15	4	0%	0	Court ou moyen terme

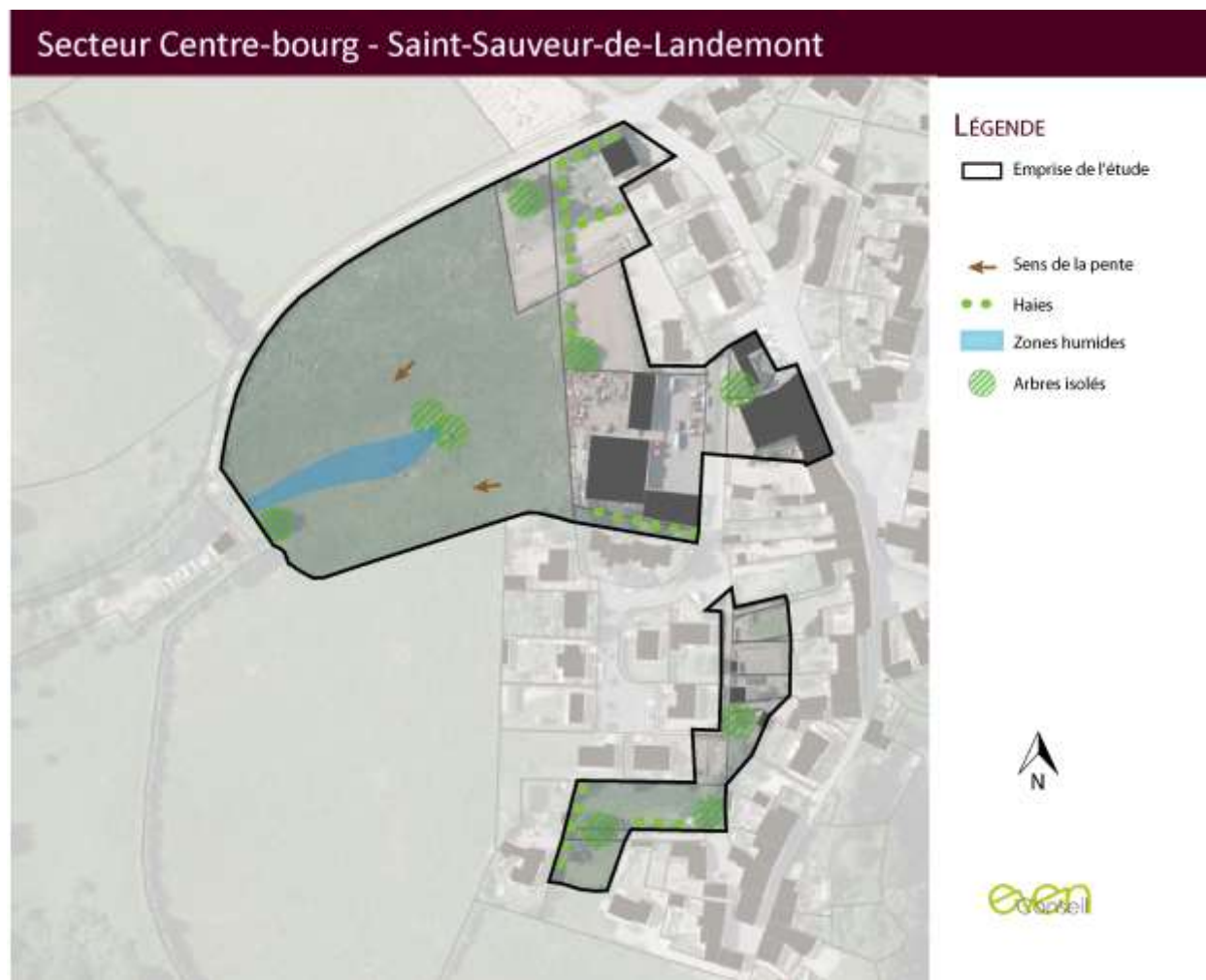


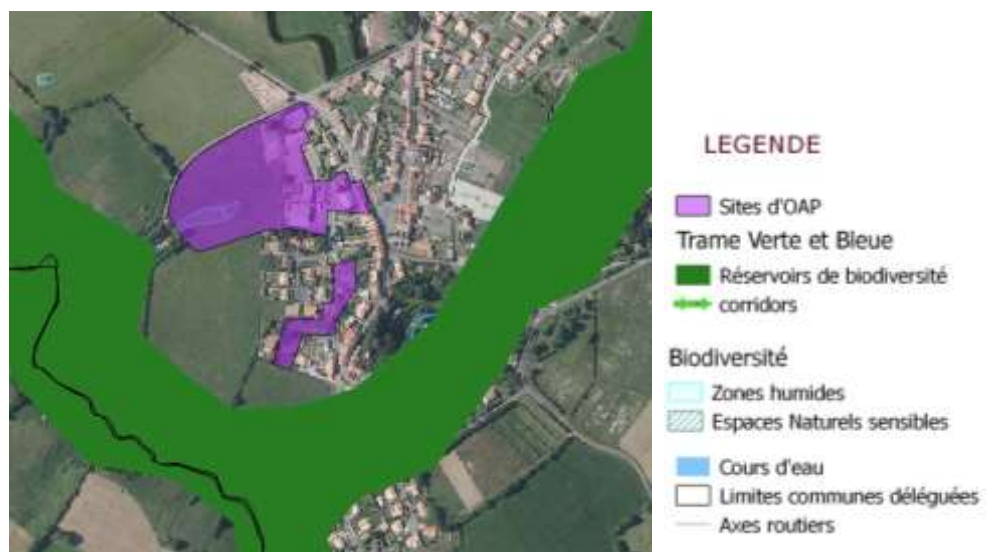
Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
54	46%	54%	2,1	16	14	15	3	5%

Secteur centre-bourg – Saint Sauveur de Landemont

Etat Initial de l'Environnement





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Prairies et jardins
Paysage et Patrimoine	- Quelques haies bocagères - Un secteur du site déjà urbanisé
Biodiversité	- Une zone humide accompagnée de quelques arbres isolés - Le site se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue
Gestion de l'eau et topographie	- Une pente en direction de la zone humide
Risques et nuisances	- /

Secteur Centre-bourg – Saint-Sauveur-de-Landemont

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ces secteurs, à vocation principale d'habitat, sont situés « dans et à proximité » du Centre-bourg.

Le logement locatif social sera concentré essentiellement sur le secteur Est de l'OAP, ayant vocation à recevoir une densification plus importante et disposant d'une plus grande proximité au centre-bourg.

Un gradient en terme de densité sera intégré dans la composition du projet avec côté du bourg une densité pour affirmer le caractère urbain et une densité plus faible sera présente à proximité des parcelles agricoles et naturelles

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménageur portera une attention particulière à la conservation des haies bocagères afin de préserver le caractère rural de ces lieux.

- Principes d'accès et de desserte

Des cheminements doux devront être organisés sur chacune des zones et seront raccordés aux réseaux du centre-bourg.

Les voies en impasse sont proscrites sauf impossibilité technique.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 3,3 ha
- Densité minimale à atteindre : 16 logts/ha en enveloppe urbaine et 14 logts/ha en extension
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 49 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 10% dont aucune obligation sur le secteur Sud

Secteur Centre-bourg - Saint-Sauveur-de-Landemont



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteurs de densification
- Réalisation d'un front urbain

Principes paysagers et environnementaux

- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres existants à préserver
- Aménagement paysager à réaliser
- Zone humide à protéger de l'urbanisation
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Maintien d'un accès aux parcelles en retrait de la voirie
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer

Secteur de la Métairie – Saint Sauveur de Landemont

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles, prairies, jardins potagers
Paysage et Patrimoine	- On peut trouver sur le site un patrimoine bâti remarquable (ancienne ferme)
Biodiversité	- Quelques haies et arbres isolés - Une zone humide en dehors du site (de l'autre côté de la route, à l'Est du site)
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteur de la Métairie – Saint-Sauveur-de-Landemont

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, est situé en entrée de bourg à la jonction entre la route de Champtoceaux et la route de Drain.

Les jardins seront implantés, dans le meilleur des cas, au Sud de chacune des parcelles.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Des puits empierrés sont encore présents sur la zone, l'aménageur veillera à leur conservation.

S'agissant d'un secteur d'entrée de bourg, un soin particulier devra être porté à l'aménagement de l'espace public (traitement proche de celui effectué de l'autre côté de la RD 153).

- Principes d'accès et de desserte

Une nouvelle voirie débouchant sur la RD 153 devra être réalisée pour desservir l'ensemble des logements. Une esplanade de retournement, pouvant servir d'espace de stationnement devra être envisagée à l'extrémité de cette voirie.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 0,27 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 4 logements
- Pas d'obligation en matière de logement locatif social

Secteur de la Métairie - Saint-Sauveur-de-Landemont



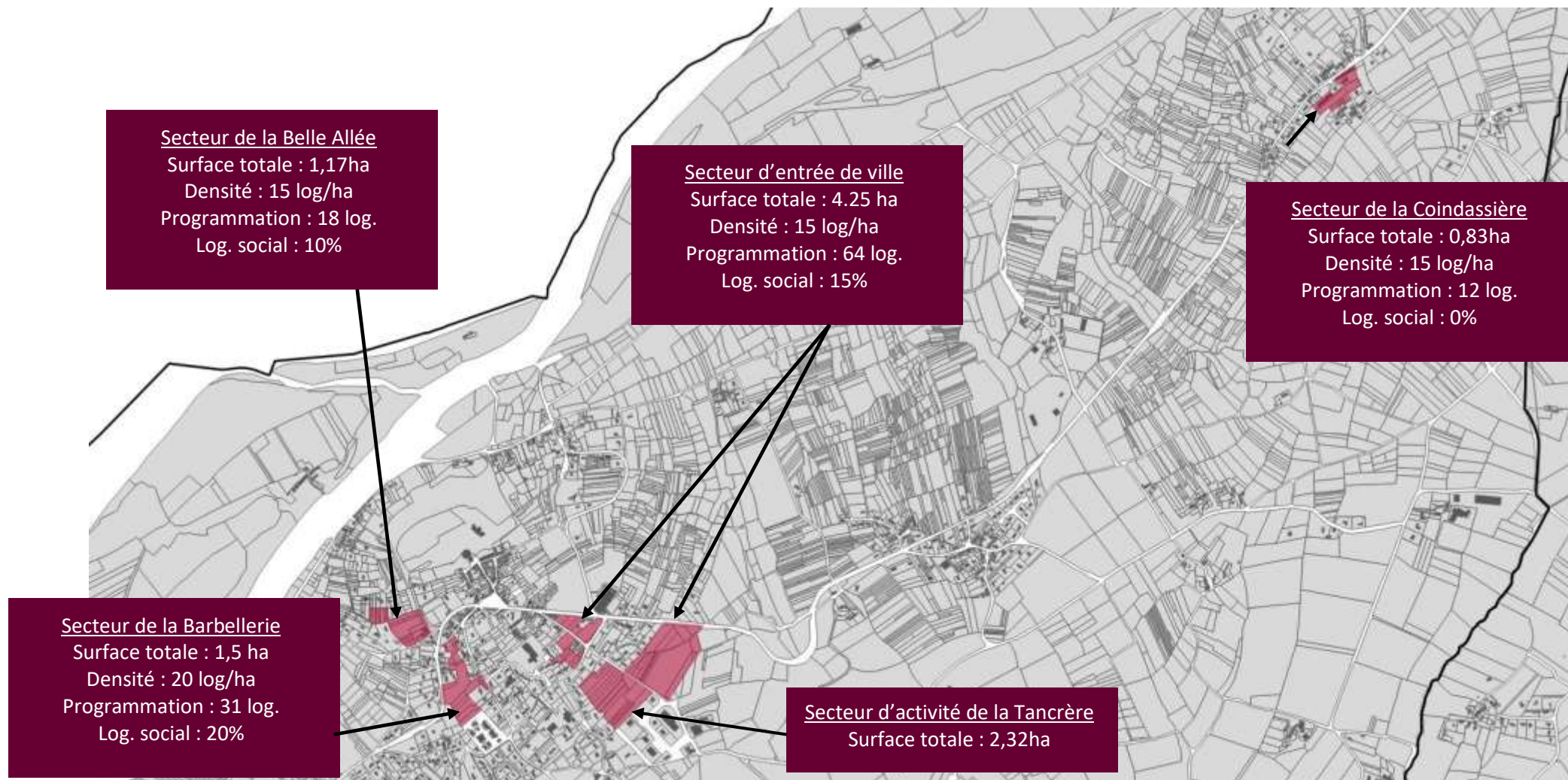
Secteur de la Métairie - Saint-Sauveur-de-Landemont



Schéma à titre indicatif



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – La Varenne



Bilan chiffré – La Varenne

		Surface (m²)	Densité minimum	Nombre de logements	Pourcentage en logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Secteurs en Enveloppe Urbaine							
Dents creuses en "diffus"	-	-	-	11	-	-	Sur la durée de vie du PLU
Dents creuses stratégiques	La Barbellerie	15600	20	31	20%	6	Sur la durée de vie du PLU
	Entrée de ville phase 1	10500	15	16	15%	2	Court ou moyen terme
	La Coindassière	8300	15	12	0%	0	Sur la durée de vie du PLU
	Belle Allée	11700	15	18	10%	2	Court ou moyen terme
Secteurs en Extension							
Extension	Entrée de ville phase 2	32000	15	48	15%	7	Long terme

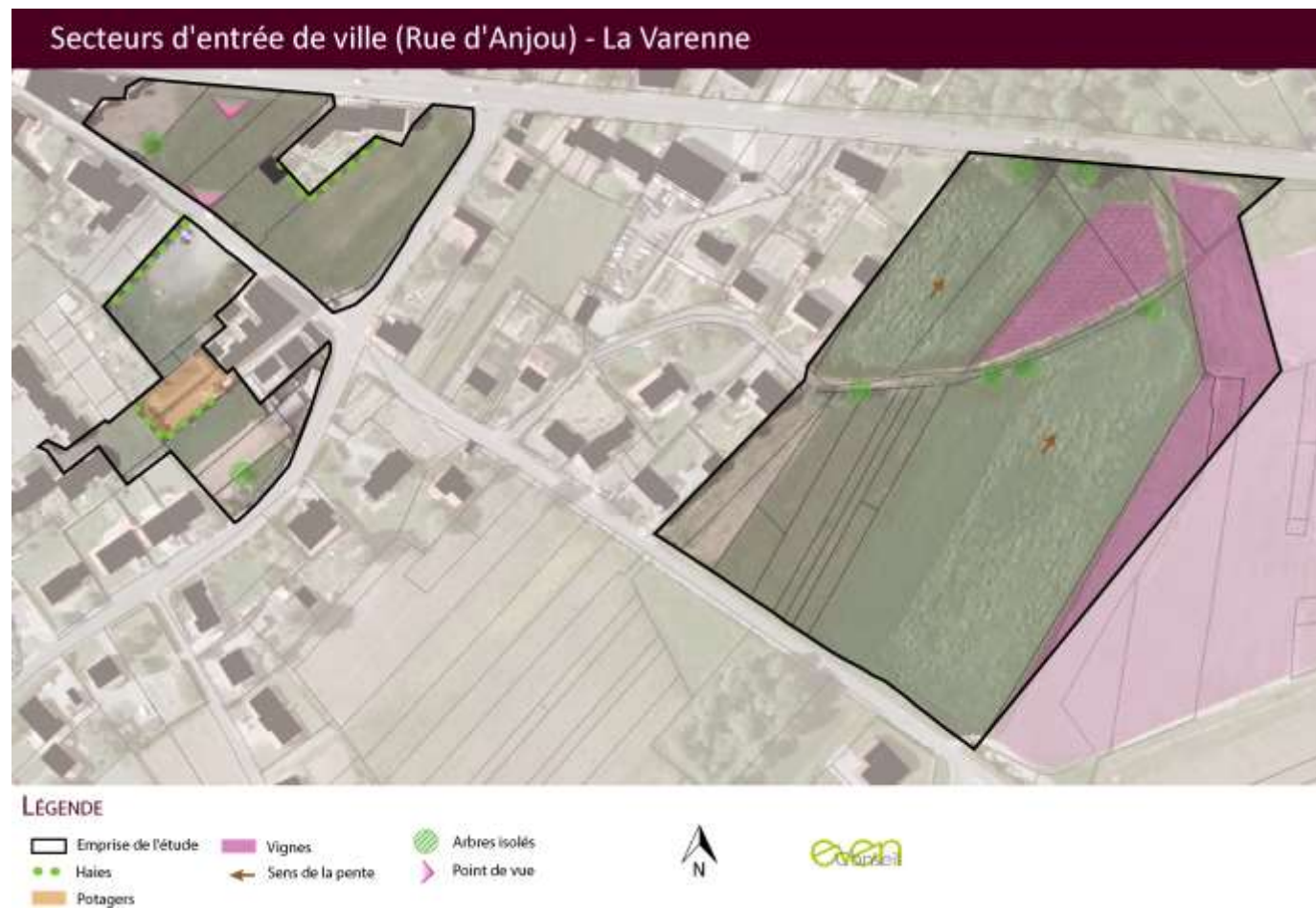
 Secteur soumis à OAP

Nombre de logements	Logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	Extension (ha)	Densité secteurs de projet (Enveloppe Urbaine)	Densité Secteurs de Projets (Extension)	Densité secteurs de projet (globale)	Logements Sociaux	% Logements Sociaux
136	65%	35%	3,2	17	15	16	18	13%

L'aménagement des zones programmées sur la commune déléguée de La Varenne est conditionné à la capacité épuratoire de la station de la Faverie, et notamment à la réalisation préalable des travaux de raccordement de la zone artisanale de la Tancreère sur la station des Pierres Blanches.

Secteur d'entrée de ville (rue d'Anjou) – La Varenne

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles agricoles, parcelles de vignes, friches
Paysage et Patrimoine	- Site en entrée de ville - Point de vue sur le grand paysage
Biodiversité	- Quelques haies séparant les potagers et les parcelles - Quelques arbres isolés, marqueur d'une ancienne haie
Gestion de l'eau et topographie	- Une faible pente en direction Nord-Est sur un des secteurs
Risques et nuisances	- /

Secteur d'entrée de ville (rue d'Anjou) – La Varenne

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, est situé à l'entrée Est du bourg de La Varenne.

Il se décompose en 2 sous-secteurs dont l'urbanisation est échelonnée dans le temps. Le secteur Ouest est notamment destiné à accueillir la première phase d'urbanisation.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

S'agissant d'une zone d'entrée de ville, un soin particulier devra être porté à l'aménagement des espaces publics. Par ailleurs, un front urbain sera mis en place sur la partie Ouest de l'OAP, permettant une transition fluide entre les espaces pavillonnaires et le centre-bourg.

Une attention particulière sera également portée aux cônes de vues en direction de la vallée de la Loire.

Une bande inconstructible sera imposée entre ce nouveau quartier et les différentes activités périphériques (vignes, zone d'activité de la Tancre, rue d'Anjou, voie raccordant la rue d'Anjou à la rue de la Tancre). Ces

espaces inconstructibles, qui permettent de limiter les nuisances entre les zones, bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif.

- Principes d'accès et de desserte

Une voie raccordant la rue d'Anjou et la rue de la Tancre sera aménagée. Celle-ci devra être calibrée de manière à supporter les flux liés aux activités économiques de la zone de la Tancre.

Des places de stationnement seront installées le long de la rue de la Tancre, sur le secteur Ouest de l'OAP. Celles-ci devront rester accessibles au public depuis la voie publique.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 4.25 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 64 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 15 %
- Nombre minimum de logement locatif social : 9 logements

Secteurs d'entrée de ville (Rue d'Anjou) - La Varenne



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Secteurs de densification
- Réalisation d'un front urbain

Principes paysagers et environnementaux

- Aménagement paysager à réaliser
- Arbres existants à préserver
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Cône de vue à valoriser

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer

Secteur de la Barbellerie – La Varenne

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Potagers, prairies
Paysage et Patrimoine	- Un point de vue sur le grand paysage - Site se trouvant en limite d'un périmètre de protection de monuments historiques
Biodiversité	- Quelques arbres isolés et haies bocagères séparant les parcelles
Gestion de l'eau et topographie	- Une pente en direction du Sud-Ouest
Risques et nuisances	- /

Secteur de la Barbellerie – La Varenne

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation principale d'habitat et d'équipements, est situé à proximité du Centre-bourg ainsi que de la résidence Constance Pohardy.

- Principes paysagers et environnementaux

De par la position centrale de cet espace dans la commune, en plus de recevoir de l'habitat, il y sera l'occasion de proposer des espaces dédiés au collectif comme des jardins, du stationnement ou tout autre équipement public structurant.

Le découpage des lots sera organisé de façon à favoriser une orientation des habitations dans le sens du cône de vue (en direction de la vallée). Les nouveaux habitants pourront ainsi profiter de cet atout paysager.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes d'accès et de desserte

Un cheminement doux rejoignant ce nouveau quartier d'habitat au centre bourg sera réalisé.

Les voies en impasses sont proscrites sur la zone, les possibilités de bouclage y étant nombreuses.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 1.5 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 31 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 20 %
- Nombre minimum de logement locatif social : 6 logements

Secteur de la Barbellerie - La Varenne



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OA
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation d'équipement

Principes paysagers et environnementaux

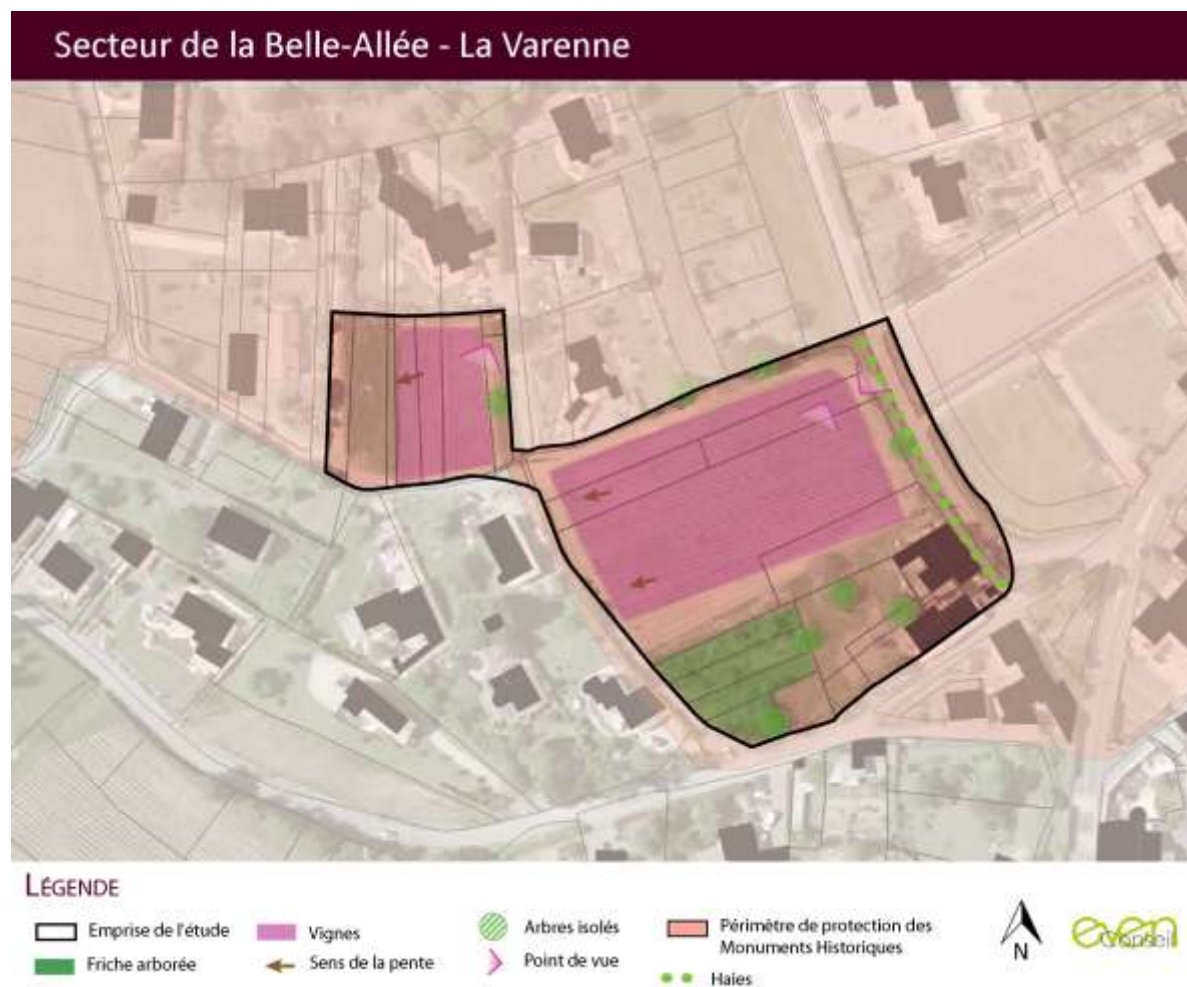
- Aménagement paysager à réaliser
- Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Cône de vue à valoriser
- Arbres existants à valoriser
- Muret minéral à préserver

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de voirie structurante à créer

Secteur de la Belle Allée – La Varenne

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Parcelles de vignes, prairies et friches arborées
Paysage et Patrimoine	- Points de vue multiples sur les sites (grands paysages et église de La Varenne) - L'ensemble des sites fait partie du périmètre de protection des monuments historiques
Biodiversité	- Friches arborée, haies et arbres isolés
Gestion de l'eau et topographie	- Pente sur la totalité des sites en direction Ouest
Risques et nuisances	- /

Secteur de la Belle-Allée – La Varenne

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Sur ce secteur de la Belle-Allée, à vocation principale d'habitat, un pourcentage minimum de 10% de logements locatifs sociaux est imposé.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Principes paysagers et environnementaux

Ce site restant sensible d'un point de vue paysager, l'aménageur veillera à la conservation des cônes de vues sur la Vallée ainsi que sur l'église de La Varenne. De ce fait, l'exposition Sud-ouest des constructions sera privilégiée.

Les plantations de hautes tiges ainsi que les clôtures de plus de 80 cm seront donc interdites sur le secteur, pour ne pas nuire aux cônes de vues existants.

L'urbanisation du secteur de la Belle Allée reste soumise à une obligation préalable de destruction et de dépollution du bâti initial.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 1,17 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 18 logements
- Pourcentage minimum de logement locatif social : 10 %
- Nombre minimum de logement locatif social : 2 logements

Secteur de la Belle-Allée - La Varenne



Principes d'occupation de l'espace

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'habitat

Principes paysagers et environnementaux

-  Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie
-  Cône de vue à valoriser
-  Haie à préserver ou à créer
-  Coulée verte centrale visant à la préservation d'une perspective monumentale à conserver

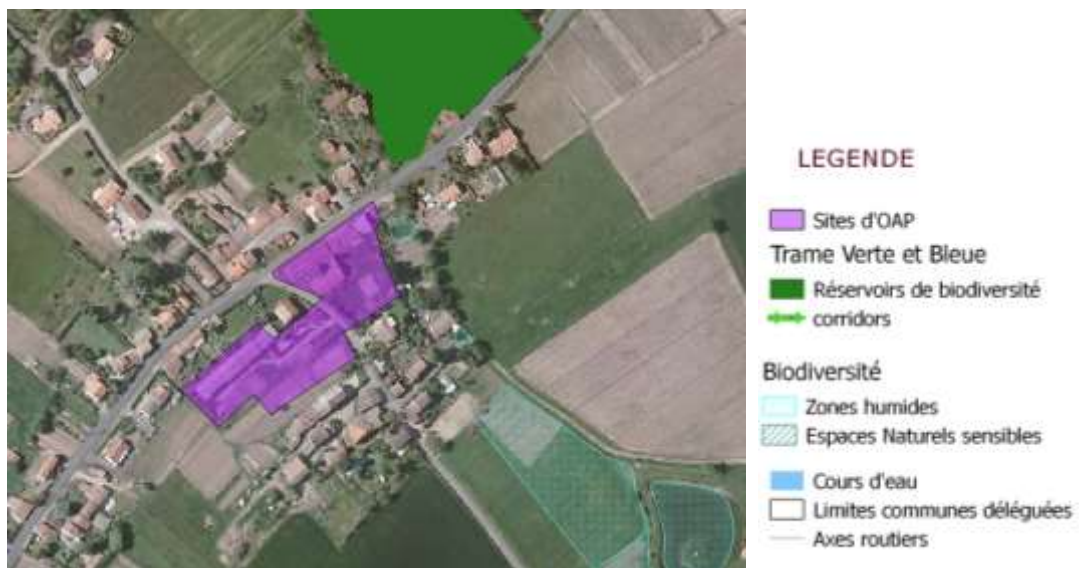
Principes d'accès et de dessertes

-  Principe de liaison douce à créer

Secteur de la Coindassière – La Varenne

Etat Initial de l'Environnement





Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Fond de parcelles (jardins, friches, potagers)
Paysage et Patrimoine	- Bâti déjà existant présents sur le site - Un élément patrimonial sur le site
Biodiversité	- Quelques arbres isolés et haies - Le site se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue
Gestion de l'eau et topographie	- /
Risques et nuisances	- /

Secteur de la Coindassière – La Varenne

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur situé sur le village de la Coindassière, est un grand espace de renouvellement urbain.

L'urbanisation ne pourra y être réalisée qu'après destruction ou réutilisation des bâtiments existants.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble ou une opération par zone.

- Principes paysagers et environnementaux

L'aménageur veillera à la préservation et la valorisation de la tour (ancien pigeonnier) et de la tour de la Varenne.

Un front urbain sera conservé le long de la RD 751, afin de maintenir l'identité paysagère du secteur.

Des haies seront plantées à l'intersection entre les zones agricoles et cette zone neuve pour créer une transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 0,83 ha
- Densité minimale à atteindre : 15 logts/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 12 logements
- Pas d'obligations en matière de logement locatif social

Secteur de la Coindassière - La Varenne



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Interdiction d'accès sur la RD751 et préservation de la visibilité au carrefour entre la RD751 et la route de la Chocardière

Principes paysagers et environnementaux

- Patrimoine bâti à conserver et mettre en valeur
- Haie bocagère à conserver ou à créer

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe de voirie structurante à créer

Secteur d'activités de la Tancrère – La Varenne

Etat Initial de l'Environnement



Etat initial des secteurs d'OAP	
Occupation du sol	- Une parcelle de vigne près des habitations déjà existantes et de la prairie
Paysage et Patrimoine	- Vue sur un silo (au Sud-Ouest) - Zone pavillonnaire à proximité
Biodiversité	- Un petit boisement présent sur la parcelle
Gestion de l'eau et topographie	- Légère pente vers le Sud-Ouest
Risques et nuisances	- /

Secteur d'activité de la Tancrère – La Varenne

Projet

- Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, en extension de la zone d'activité de la Tancrère, est destiné à accueillir les activités artisanales, tertiaires voire même les activités commerciales à l'exclusion des activités de commerces alimentaires et de détail.

- Principes paysagers et environnementaux

Une marge de recul inconstructible de 10m est imposée, sur les limites entre la zone de la Tancrère et les zones pavillonnaires environnantes. Cet espace non construit bénéficiera d'un aménagement paysager permettant la réduction de possibles nuisances.

Les bâtiments, situés à moins de 20m des limites des secteurs pavillonnaires, présenteront une hauteur maximale de 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Pour ceux situés à plus de 20m, aucune limitation de hauteur n'est imposée.

Chiffres clés :

- Superficie des opérations : 2,32 ha

Secteur d'activités de la Tancrère - La Varenne



Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'activités

Principes paysagers et environnementaux

- Aménagement paysager à réaliser
- 💧 Principe de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie

Principes d'accès et de dessertes

- ▲ Principe d'accès
- ↔ Principe de voirie structurante à créer
- ↔ Principe de liaison douce à créer