



Plan Local d'Urbanisme

Commune du Perrier



SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

08 JUIN 2017

COURRIER ARRIVE

2b – Orientations d'aménagement et de programmation

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a - Projet d'aménagement et de développement durables
- 2b - Orientations d'aménagement et de Programmation**
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes publiques associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

Madame Le Maire

Rosiane GODEFROY



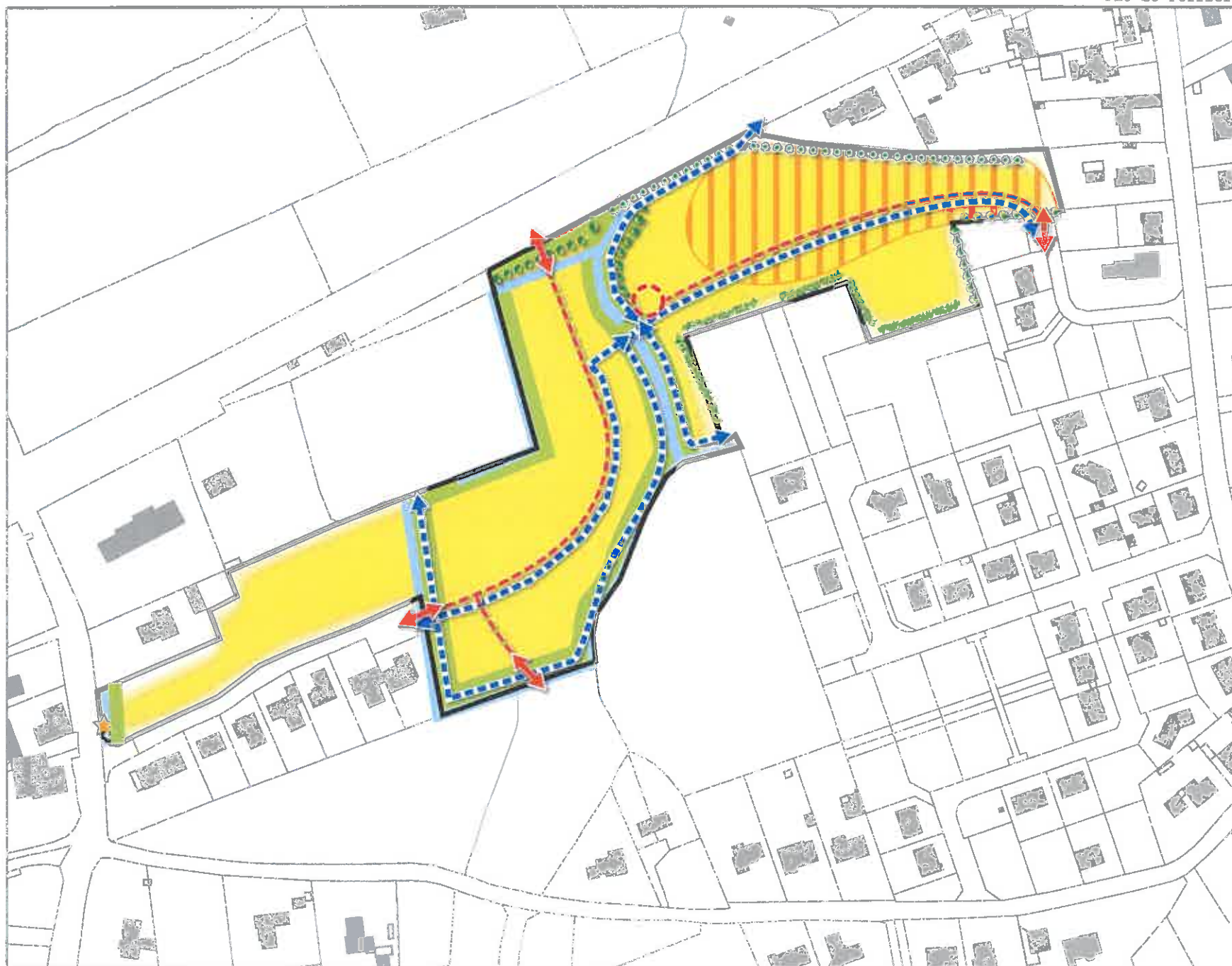
Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU du Conseil
Municipal du 06 juin 2017

sce
ateliersup+

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de ça m'suffit

-  Périimètre de la zone
-  Accès groupé à la zone
-  Principe de desserte principale
-  Liaison douce
-  Espace paysager à protéger et valoriser
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Surface constructible
Habitat individuel
-  Surface constructible
Habitat groupé
-  Point d'apport volontaire



2 | Secteur Ça m'Suffit, court terme

Atouts et contraintes

La zone 1AU de Ça m'suffit représente une surface de 2,8 ha bruts.

Le site, localisé au sud-ouest du bourg, bénéficie de la proximité du centre bourg et de ses services (commerces, équipements,...). Cette position lui confère un atout pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat.

Le site actuellement non occupé est bordé par des maisons individuelles. Le développement de ce secteur permettra donc de renforcer la continuité urbaine.



Le site est marqué par la présence de d'etiers et fossés. Cette composante hydraulique devra être obligatoirement prise en compte dans l'aménagement :

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m du bord du réseau primaire (canaux et étiers) et de 5m du bord du réseau secondaire (étiers et fossés). Cette bande (non constructible et non aménageable repérée au plan de zonage) sera dans le domaine public et permettra de créer des cheminements doux et d'assurer l'accès pour des opérations de gestion.

Plusieurs alignements végétaux sont en limite ou intégrés au site. Ils devront être pris en compte dans le projet d'aménagement global du secteur.

L'ensemble de ces éléments restreignent la surface aménageable.

Les objectifs de l'aménagement

Le développement de ce secteur devra assurer un lien urbain avec le tissu existant et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers le centre bourg.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Les aménagements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.

Pour être admise, la densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts (privilégiant des essences de végétaux peu allergisantes pour prévenir les risques liés notamment aux pollens) et sans voiture.

Ainsi, il pourra être encouragé la création d'un habitat de type intermédiaire notamment sur la zone où il est prévu le développement d'habitats groupés.



Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre (logements sociaux et non sociaux).

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation de :

- 10% de logements locatifs sociaux au minimum sur l'ensemble du secteur soit 7 logements sociaux.

NB : Ce pourcentage sera à atteindre en moyenne sur l'ensemble des zones d'urbanisation future.

Surface de la zone 1AU	Densité minimale	Nombre de logements
2,8 ha	20 lgts/ha	56 (dont 7 logements sociaux)

Les principes d'aménagement

+ Organisation globale du site

Le site est décomposé en deux secteurs constructibles :

- Une zone est réservée au développement d'habitats groupés à caractère social.
- Le reste de la zone aura une vocation d'habitat individuel libre.

L'aménagement de la zone intégrera des espaces collectifs de proximité. Ils seront constitués par une bande de 15 m à partir du bord du réseau primaire et de 5m à partir du bord du réseau secondaire.

La zone pourra bénéficier de la proximité de l'aménagement de l'étang du Grand Logis.

+ Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront dans la mesure du possible avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposée au sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

+ Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout du toit ou l'acrotère.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

+ Dimensionnement et traitement des voiries internes

La voie de desserte s'effectuera sur le principe d'un partage de l'espace entre la voiture, les piétons et les cycles, à l'image des chemins ruraux. Elles devront éviter les sur largeurs de chaussée. En réduisant l'espace dédié à la voiture (et des livraisons) à sa juste nécessité, l'opération économise des superficies d'enrobées qu'elle redistribue en espaces collectifs et en jardins privés. Il s'agit de développer un principe de circulation en évitant la création de raquette ou de placettes définitives de retournement.

Les voies principales seront traitées comme une voie à double sens, apaisée, sous forme de voirie partagée où la vitesse sera limitée à 30 km/h.

Il sera nécessaire de prévoir des franchissements sur certains étiers.

+ Les stationnements

La volonté de limiter la place de la voiture sur l'espace public. Les stationnements seront principalement permis sur les lots et en nombre limité aux abords des voiries.

+ Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur permettant à tous de circuler et dégagée de tout obstacle. Le réseau d'étiérs et les bandes non constructibles seront valorisés pour faciliter les déplacements doux sur le secteur, mais également pour aller vers le centre-bourg, ces services et équipements.

+ Les espaces collectifs

Les espaces publics singuliers qui rythmeront le linéaire de voiries seront constitués par :

- Les entrées/sorties devront faire l'objet d'un aménagement qualitatif et paysager.
- Les voies sont également des espaces publics où la voiture est contrainte, elle circule et stationne peu. Elles devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.
- Les bords des étiérs seront un lieu commun de rencontre et de promenade pour les habitants, mais également pour l'ensemble des habitants du quartier.

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager faisant appel au génie écologique et ne pas constituer des délaissés.

+ Maintien de la structure paysagère du site

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

+ Insertion et traitement paysagers

Afin d'améliorer la cadre de vie des habitants et de limiter les nuisances potentielles de la RD 753, il devra être créé une haie sur l'ensemble du linéaire séparant la RD et le secteur. Cette haie devra être conçue de manière à limiter les impacts possibles (bruit, pollution de l'air,...). La palette végétale devra être composée d'essences « locales ».

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

+ Principes sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain existant desservi par un réseau d'eau pluviale. Afin de ne pas augmenter les volumes d'eaux pluviales arrivant au réseau, l'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant en priorité l'infiltration sur site ou la rétention des eaux pluviales sur place (bassins, noues, etc.).

L'aménagement de la zone devra prévoir l'organisation des espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales. Le traitement des eaux pluviales pourra compléter la trame verte proposée sous la forme de noues ou de bassins enherbés.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques hors alimentation est fortement incitée et soumise au cadre législatif en vigueur.