



Plan Local d'Urbanisme de La Chevrolière

DOSSIER D'APPROBATION Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du
21 décembre 2023
Le Maire,

Sommaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
OAP THEMATIQUE	4
I. VOLET DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT.....	4
II. VOLET ACTIVITE AGRICOLE	7
A. OBJECTIFS.....	7
B. DISPOSITIONS GENERALES A TOUS LES PROJETS.....	7
C. ORIENTATIONS POUR L'IMPLANTATION DU BATI DANS LE CADRE DE RECONSTRUCTIONS FUTURES OU DE REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	7
D. ORIENTATIONS POUR L'IMPLANTATION DE GAP SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE	8
OAP SECTORIELLES	9
I. PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS AVEC OAP	9
II. SYNTHESE OAP SECTORIELLES ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	10
III. LES PRINCIPES PORTES PAR LES OAP SECTORIELLES	11
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	11
B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	16
IV. LECTURE DE LA LEGENDE	17
V. LES OAP HABITAT EN U	19
A. UA/UB - RUE DU VERGER.....	19
B. UA – RUE DE NANTES	20
C. UA - RUE DU STADE.....	21
D. UB – RUE DE PASSAY	22
E. UB – RUE DU BIGNON	23
VI. LES OAP HABITAT EN AU	24
A. 1AUB – LA MICHELLERIE.....	24
B. UB/1AUB/2AUB BEAU SOLEIL – GRAND VILLE.....	25
C. 1AUB LA CHAUSSEE OUEST	26
VII. LES OAP ACTIVITES.....	27
A. Ue1 – TOURNEBRIDE	27
B. 1AUE/2AUE – BOIS FLEURI	28
VIII. LES OAP VILLAGES.....	29
A. PASSAY	29
B. TREJET	30
C. LA THUILLIERE.....	31

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

OAP THEMATIQUE

I. Volet Déplacements et Stationnement

La prise en compte de principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets permet la création d'opérations mieux intégrées à la ville.

Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

1. Voirie

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) que dans sa gestion et sa réglementation (classement en termes de vitesse autorisée, réglementation du stationnement). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération.

- **Les voies structurantes** assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- **Les voies de desserte** répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc.

La lisibilité du réseau de l'opération sera également assurée par :

- **Des connexions cohérentes** entre les voies créées et le réseau existant ; il s'agit notamment d'éviter que les parcelles bénéficient d'un accès direct privatif au réseau structurant
- **Un maillage continu**, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante. En conséquence, la réalisation de voies en impasse est à éviter.
- **Une trame viaire évitant, dans la mesure du possible et compte tenu des contraintes physiques** (topographie notamment), les tracés à la géométrie complexe et peu lisible.

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).

2. Déplacements doux

Encore plus que pour le réseau viaire, le **principe de continuité des itinéraires modes doux** est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires pour lesquels toute voie en impasse sera évitée, sauf contraintes techniques avérées.

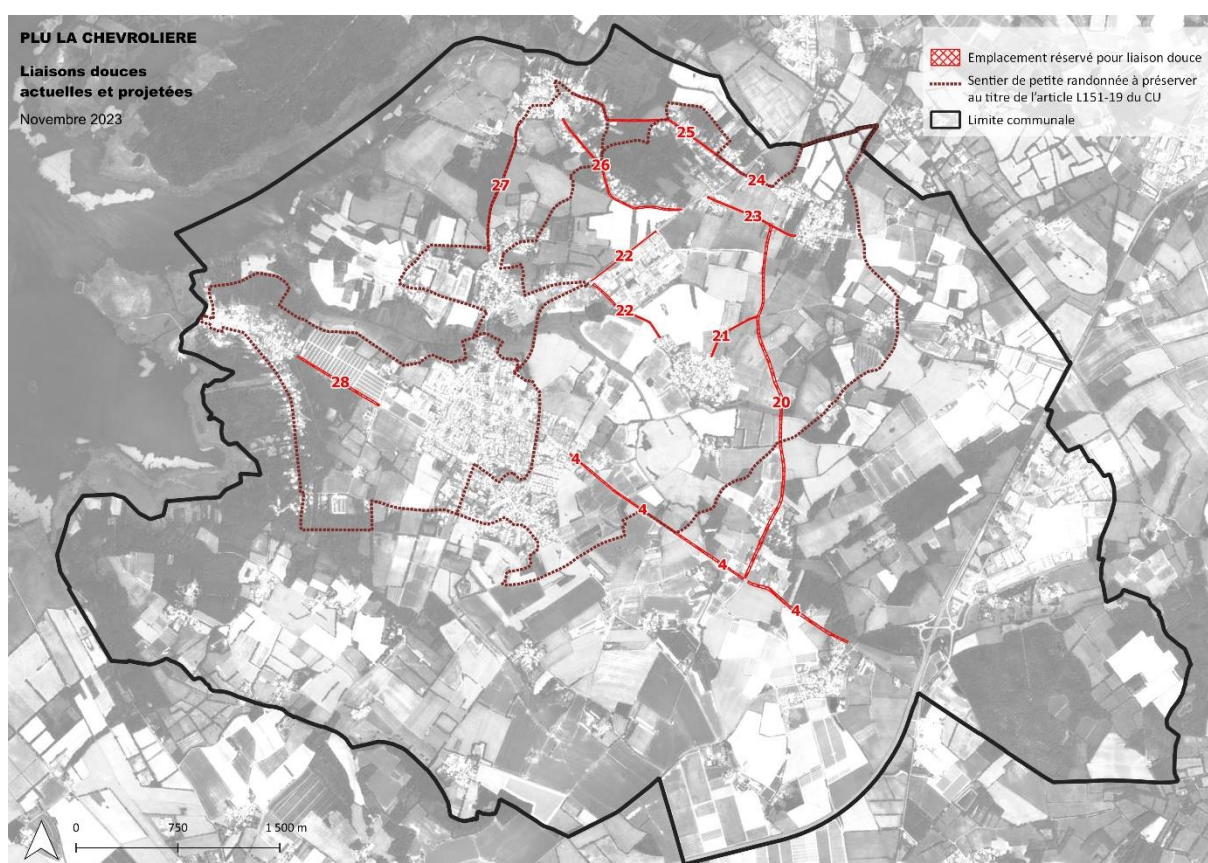
De la même manière, le **principe de « perméabilité » des îlots** sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc. Les îlots bâtis seront donc définis en tenant compte des distances acceptables pour un parcours piéton.

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à faciliter les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible des aménagements spécifiques permettant de **limiter le stationnement sauvage** seront mis en place.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée :

- ✓ Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place d'une offre **de stationnement vélos** à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons.
- ✓ Pour les itinéraires piétons et cyclables, **un jalonnement spécifique** devra être implanté, notamment lorsque l'opération intègre un équipement générateur de déplacements.



3. Stationnement

Le stationnement devra **participer à la qualité paysagère des lieux**. Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment en privilégiant des **revêtements perméables ou semi-perméables** ;
- Matériaux ;
- Etc.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / etc.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

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

Dans les zones à vocation économique, des zones de stationnement adaptées aux poids lourds seront prévues sur l'espace public pour répondre aux besoins spécifiques (régulation, attente avant livraison, consultation du relais d'information services).

4. Livraisons

L'implantation d'une activité économique nécessite l'aménagement de places pour les livraisons. Celles-ci devront être suffisamment dimensionnées et localisées de manière à faciliter leur utilisation (aux extrémités d'une voie par exemple) et ce, sans occasionner de gêne pour le fonctionnement des espaces publics. Sont par exemple à éviter les créations d'espaces de livraisons sur des sites gênant la visibilité et la sécurité des autres modes (en amont d'un feu ou d'un passage piéton).

II. Volet activité agricole

A. Objectifs

La commune de La Chevrolière souhaite non seulement préserver et valoriser l'activité agricole, mais aussi préserver le paysage bocager traditionnel.

Cette OAP thématique a donc pour objectif de :

1. **Guider les exploitants** dans la localisation et l'implantations des constructions agricoles et maraichères,
2. **Préserver le paysage agricole traditionnel** de La Chevrolière et encadrer l'activité maraichère afin d'empêcher une certaine standardisation du paysage et une disparition des linéaires bocagers ,
3. **Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** du territoire de La Chevrolière,
4. **Accompagner par le végétal** l'élévation des constructions et structures agricoles et maraichères.

Cette OAP thématique a été élaboré par la commune après plusieurs échanges avec la profession agricole, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture.

Elle s'appuie également sur la Charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire (février 2012) et son volet maraichage (août 2013).

B. Dispositions générales à tous les projets

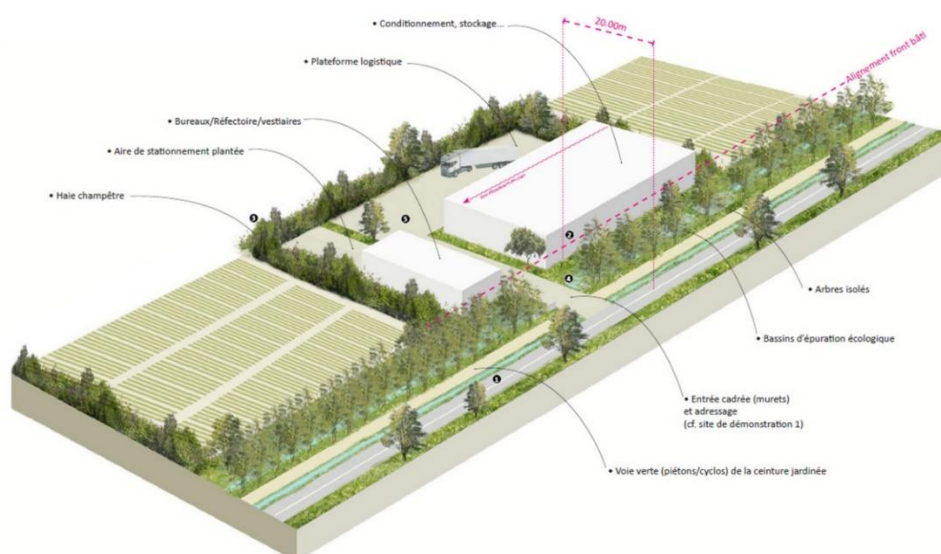
- ✓ Identifier les éléments de paysage existants avec lesquels composer (arbres et haies existants à conserver, boires et réseaux de fossés, chemin ruraux)
- ✓ Se référer au schéma routier départemental pour les constructions qui borderont les RD

C. Orientations pour l'implantation du bâti dans le cadre de reconstructions futures ou de regroupement d'entreprises

Chaque projet impliquant des installations et constructions agricoles, devra veiller à :

1. **Planter et orienter le bâti : Voir croquis de principe n°1 ci-après.**
 - ✓ Le bâti proposera un front bâti aligné à l'axe de la route
 - ✓ Le bâti respectera un recul de 20m par rapport à l'axe de la route (sauf si contrainte technique justifiée ou mise aux normes nécessaire)
 - ✓ Prévoir un espace pour la vente directe et un accès pour les consommateurs

Croquis de principe n°1 :



D. Orientations pour l'implantation de GAP sur l'exploitation agricole

Chaque projet impliquant des installations de serres et GAP (grand abri plastique), devra veiller à :

1. Traiter les limites de la parcelle bâtie :

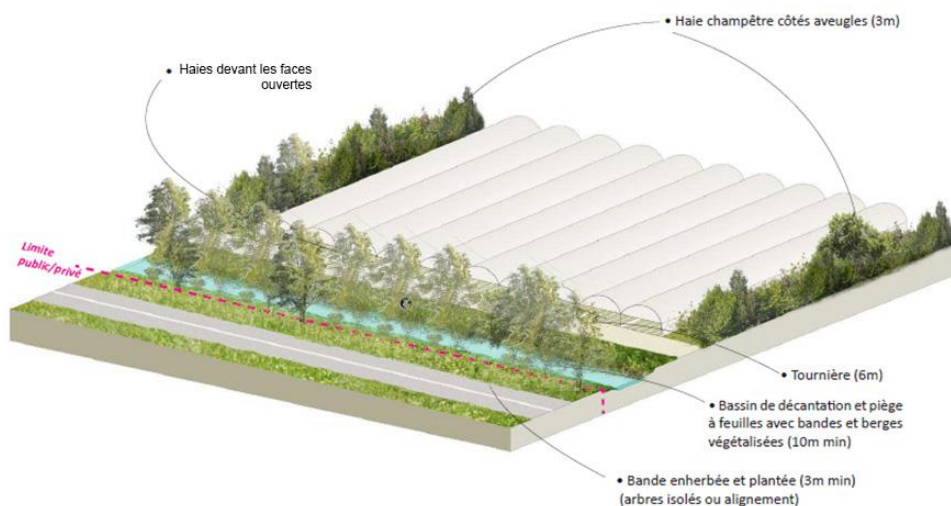
- ✓ Le fond de parcelle et les faces latérales seront plantés d'une haie champêtre à feuillage (se référer à l'annexe du règlement écrit pour les essences privilégiées) permettant de maintenir un filtre paysager quelle que soit la saison.

2. Composer la « vitrine » de la tenue agricole ou maraîchère, perceptible depuis la route, le chemin rural.

Liste non exhaustive d'actions possibles : Voir croquis de principe n°2 ci-après.

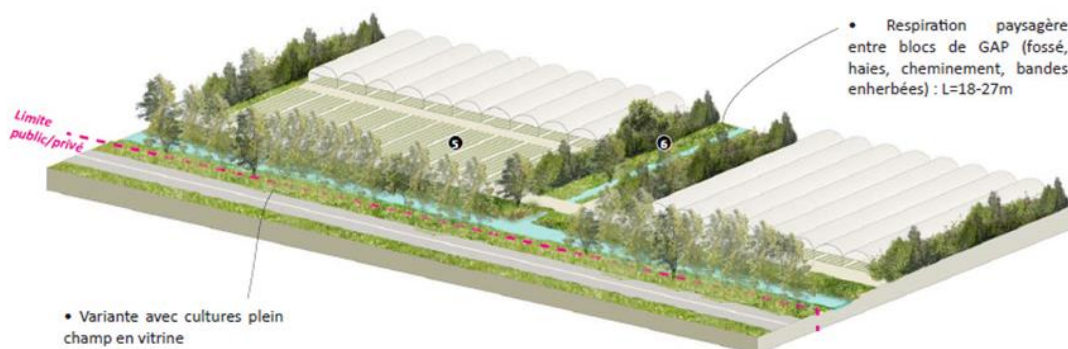
- ✓ *Plantation de haies devant la face ouverte du GAP en maintenant quelques cônes de vue sur les serres (profondeur de champ)*
- ✓ *Créer des bassins de décantation en périphérie de la parcelle (et non en cœur d'exploitation)*
- ✓ *Accompagner d'arbres isolés de haut-jet*
- ✓ *Contrebalancer d'une haie champêtre dense les faces aveugles des GAP*

Croquis de principe n°2 :



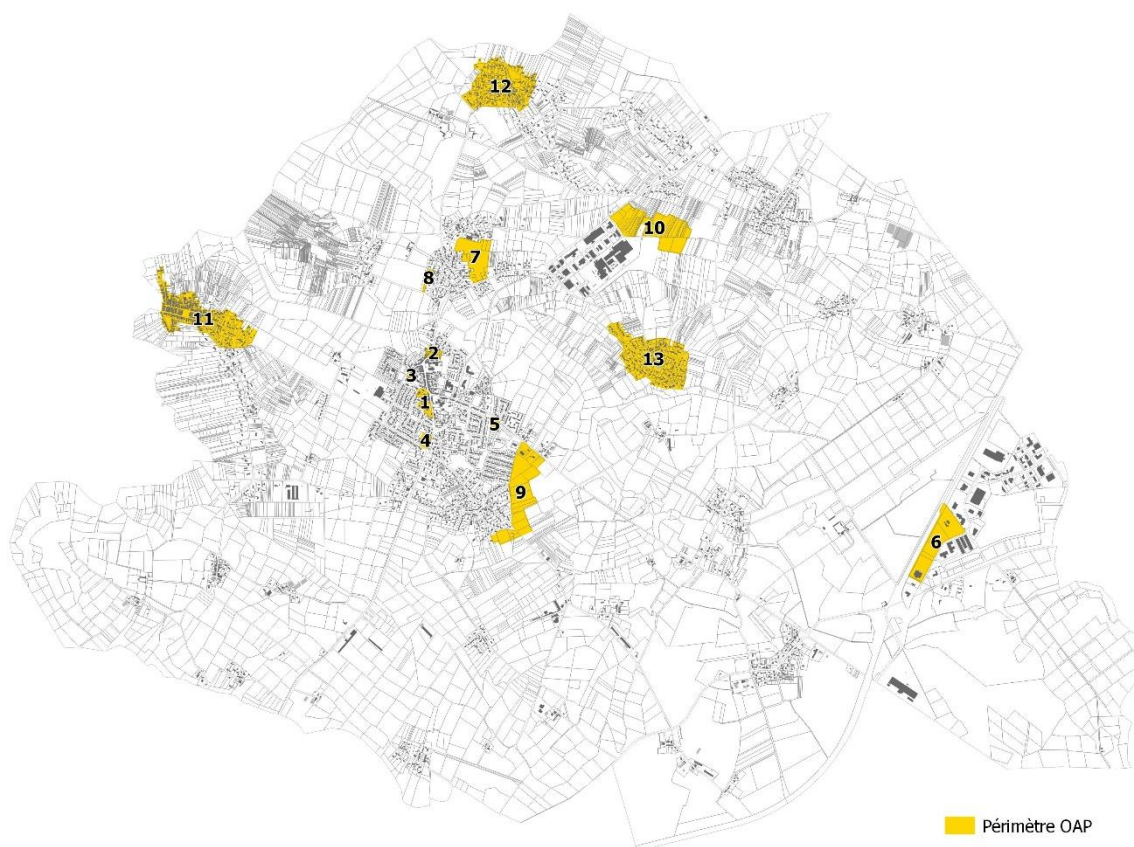
3. Assurer des respirations paysagères entre les blocs de GAP : une respiration doit correspondre à l'emprise de 2 ou 3 chapelles soit une largeur pouvant varier de 18 à 27m. Cette largeur doit permettre une gestion aisée de cet espace, un développement satisfaisant du végétal et l'insertion de la trame de l'eau (fossé). Voir croquis de principe n°3 ci-après.

Croquis de principe n°3 :



OAP SECTORIELLES

I. Plan de localisation des secteurs avec OAP



Les numéros affectés à chaque secteur OAP permet de situer le secteur OAP.

- | | | | |
|----------|--|-----------|-----------------------------------|
| 1 | OAP UA/UB RUE DU VERGER | 10 | 1AUE/2AUE BOIS FLEURI (Activités) |
| 2 | UA RUE DE NANTES | 11 | OAP VILLAGE DE PASSAY |
| 3 | UA RUE DU STADE | 12 | OAP VILLAGE DE TREJET |
| 4 | UB RUE DE PASSAY | 13 | OAP VILLAGE DE LA THUILLIERE |
| 5 | UB RUE DU BIGNON | | |
| 6 | UE1 TOURNEBRIDE (Activités) | | |
| 7 | 1AUB LA MICHELLERIE | | |
| 8 | 1AUB LA CHAUSSEE OUEST | | |
| 9 | UB/1AUB/2AUB BEAU SOLEIL – GRAND VILLE | | |

II. Synthèse OAP sectorielles et échéancier prévisionnel

	Surface OAP	Surface à aménager	Typologie	Programme		
				Destination	Densité minimum si destination Habitat	Nb de logements minimum à créer si destination Habitat
Urbanisables immédiatement :						
UA/UB RUE DU VERGER	11 589 m²	1 989 m²	Densification	Commerce Equipements Habitat intermédiaire et/ou collectif	30 logements/ha	6 logements
UA RUE DE NANTES	4 864 m²	4 864 m²	Densification	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif	30 logements/ha	15 logements
UA RUE DU STADE	1 778 m²	1 247 m²	Densification	Habitat intermédiaire et/ou collectif	35 logements/ha	6 logements
UB RUE DE PASSAY	5 862 m²	4 974 m²	Densification	Habitat individuel	25 logements/ha	12 logements
UB RUE DU BIGNON	4 038 m²	3 178 m²	Densification	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif	20 logements/ha	8 logements
PASSAY	148 698 m²		Densification	Village		
TREJET	135 452 m²		Densification	Village		
LA THUILLIERE	153 068 m²		Densification	Village		
UE1 TOURNEBRIDE	72 024 m²	72 024 m²	Densification	Economie		

Urbanisables à court terme 0-5 ans :						
1AUB LA MICHELLERIE	51 723 m ²	44 900 m²	Extension	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif	20 logements/ha	100 logements
1AUB LA CHAUSSEE OUEST	5 700 m ²	5 700 m²	Extension	Habitat individuel	18 logements/ha	10 logements

Urbanisables à court terme 0-5 ans et à moyen-long terme 5-10 ans :						
UB/1AUB/2AUB BEAU SOLEIL – GRAND VILLE	108 600 m ²	60 300 m² (1AUB) 30 700 m² (2AUB) 17 600 m² (Ub)	Densification Extension	Habitat individuel	22 logements/ha	200 logements
1AUE/2AUE BOIS FLEURI	103 212 m ²	103 212 m²	Extension	Economie		

TOTAL	13 OAP					357 logements
--------------	---------------	--	--	--	--	----------------------

III. Les principes portés par les OAP sectorielles

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

• Définitions des typologie de logements

Habitat individuel

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



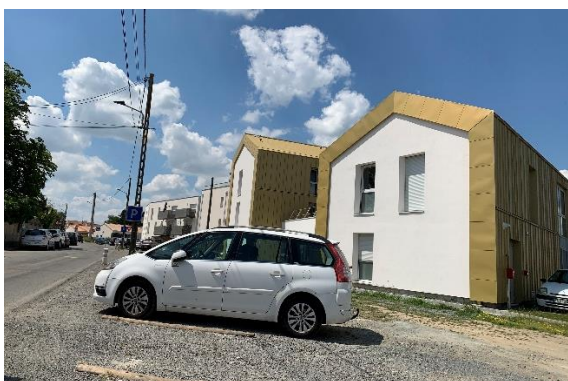
Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



c) Implantation des constructions

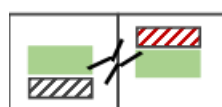
La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis. Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

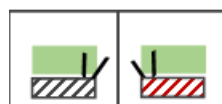
- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.



Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis



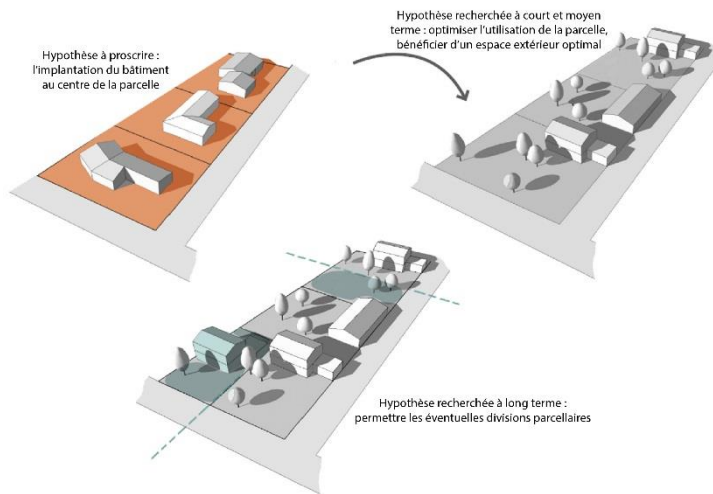
Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins



Décroché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

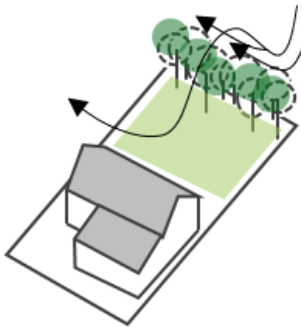
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.

Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.

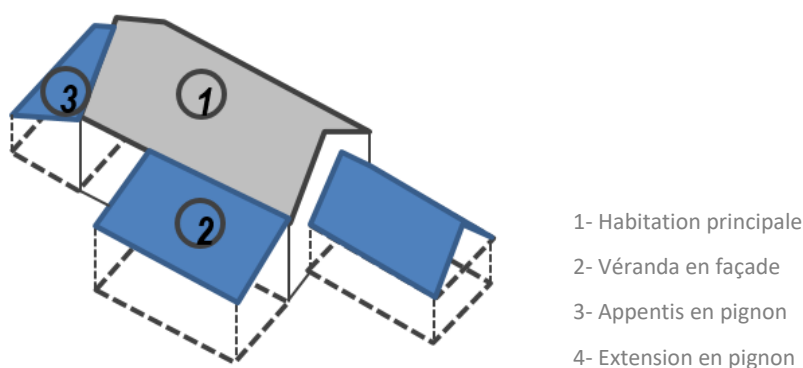
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés le long de l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

e) Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis: CAUE de Loire-Atlantique)



- a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
- b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
- c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
- d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
- e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

Il est nécessaire de vérifier que les extensions respectent les dispositions de recul des routes départementales hors agglomération.

2. Organisation de la desserte et des accès

a) Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les impasses seront à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

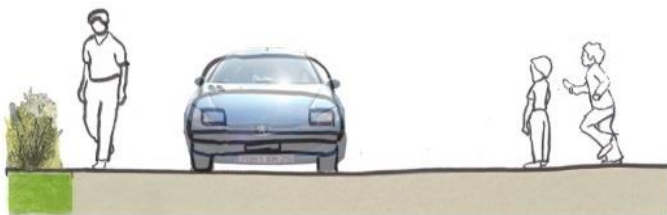
Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

b) Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

a) Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

b) Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

B. La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communale est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. Le Règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.

IV. Lecture de la légende

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle
-  Dominante économique
-  Dominante loisirs
-  Dominante aux habitations de loisirs
-  Dominante d'équipements

Dominante résidentielle	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
Dominante économique	
Dominante loisirs	
Dominante aux habitations de loisirs	
Dominante d'équipements	

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement et arbre remarquable à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

Boisement et arbre remarquable à maintenir	<i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i> <i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>
Haie ou alignement d'arbres à maintenir	
Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).</i> <i>Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à</i>

privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager

Voie structurante à conforter ou à créer

Accès principal à créer

Accès à la parcelle à créer

Espace de stationnement à créer ou à aménager

Liaison douce à créer ou à aménager

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

- une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.
- une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.

Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



V. Les OAP Habitat en U

A. Ua/Ub - Rue du Verger

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

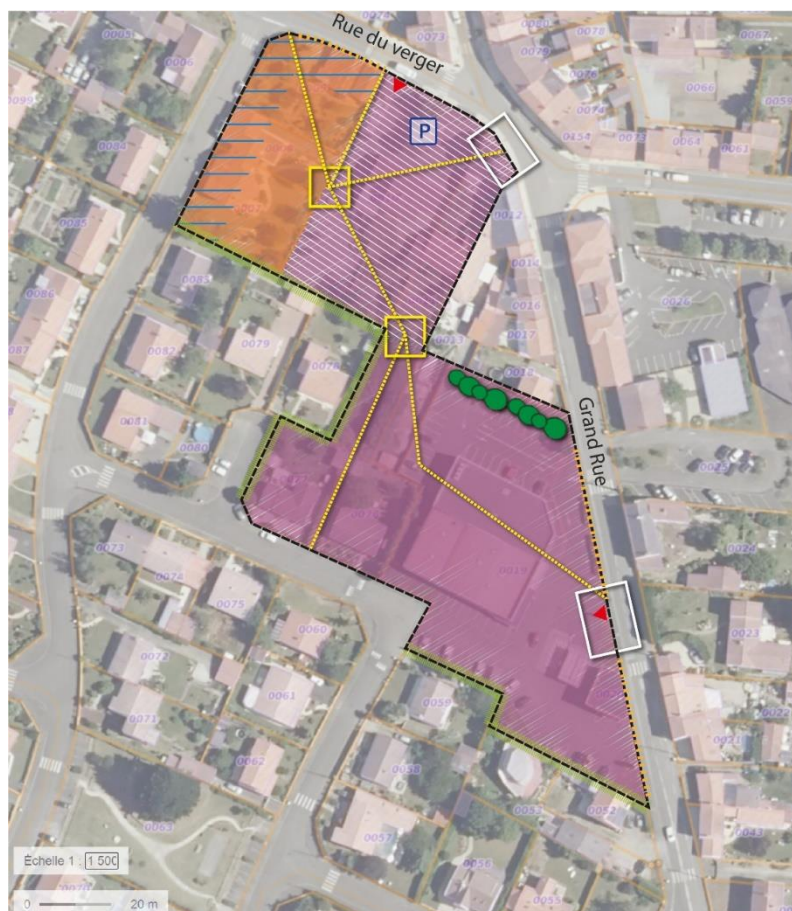
Programme :

Opération de renouvellement urbain (11 589 m²) comportant :

- un secteur commercial dont des halles (2 732 m²)
- un secteur résidentiel (1 989 m²) avec accueil de commerces en RDC et/ou d'équipements publics.
 - ➔ Habitat en R+1 minimum.
 - ➔ Densité proposée sur le secteur résidentiel : **30 logts/ha** min soit environ **6 logements**
- L'opération devra prendre en compte l'existence d'un site BASIAS (station-service du Carrefour) et étudier la nécessité de dépolluer éventuellement les sols.

Attendus de l'opération :

- Démolition totale ou partielle de certains bâtiments existants,
- Traitement paysager des liaisons douces,
- Architecture traditionnelle privilégiée,
- Continuité du bâti de type « maison de bourg » le long de la Grand Rue,
- Valorisation des façades sur les espaces publics



OAP U1 - Rue du Verger

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante mixte
(Logements intermédiaires et/ou collectifs associés à des commerces et/ou équipements publics)
- Dominante commerciale
- Implantation préférentielle de halles
- Implantation préférentielle de commerces et/ou d'équipements

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
- Continuité du bâti à aménager ou à requalifier

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- ▶ Accès principal à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager

B. Ua – Rue de Nantes

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Programme :

Opération de renouvellement urbain ($1503 \text{ m}^2 + 3361 \text{ m}^2 = 4864 \text{ m}^2$) comportant :

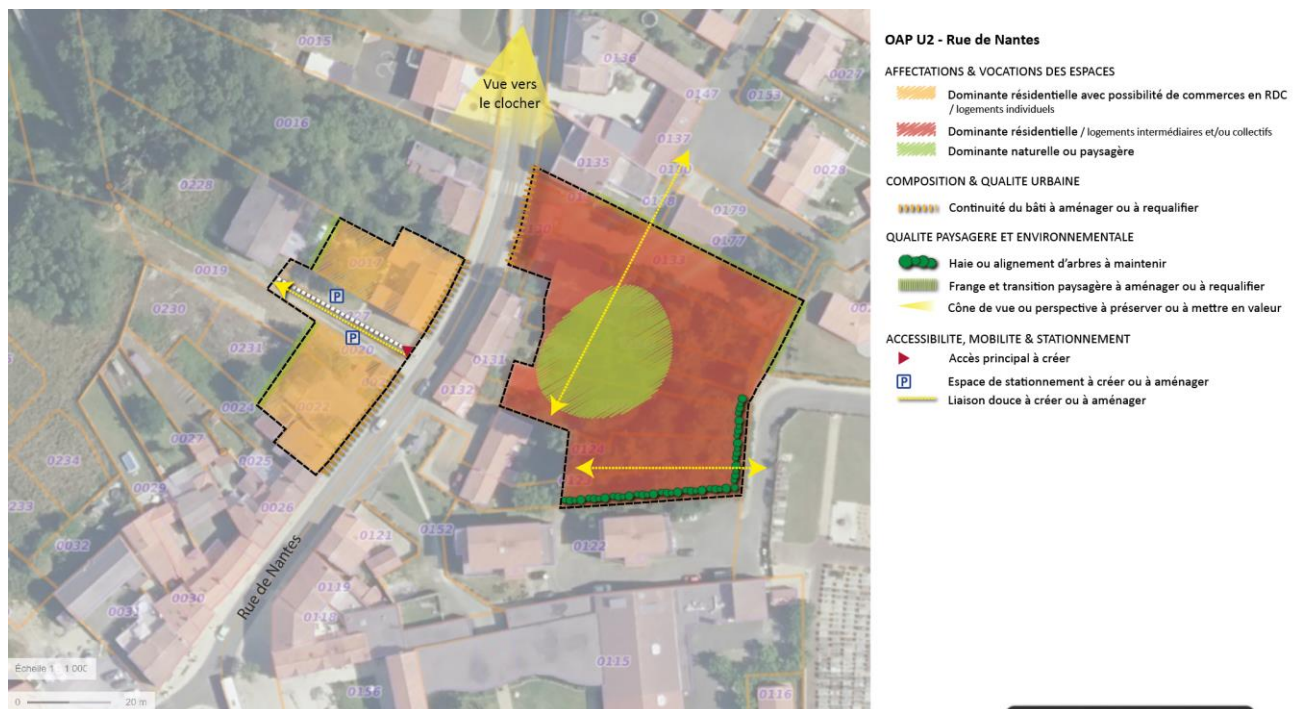
- Densité proposée : **30 logts/ha** min soit **15 logements min**
- Au moins **25% de logements locatifs sociaux** soit **4 logements locatifs sociaux minimum**

Attendus de l'opération :

Le projet d'aménagement des terrains dits « Dautais » permettra de mieux relier les pôles d'équipements: école et médiathèque à l'Est, l'Outil en Mains et l'accès au sentier piéton menant à Passay et aux espaces naturels du lac de Grandlieu. La qualité paysagère du site est renforcée avec la préservation de la trame arborée, la mise en valeur des coeurs d'îlot aujourd'hui envahis par une végétation spontanée, et le renforcement des liens avec les espaces naturels du ruisseau de la Chaussée.

Orientations :

- Démolition totale ou partielle de certains bâtiments existants,
- Renforcement de la continuité du bâti le long de la rue de Nantes afin de qualifier l'entrée du centre-bourg,
- Valorisation des façades sur les espaces publics,
- Création de continuités piétonnes



C. Ua - Rue du Stade

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

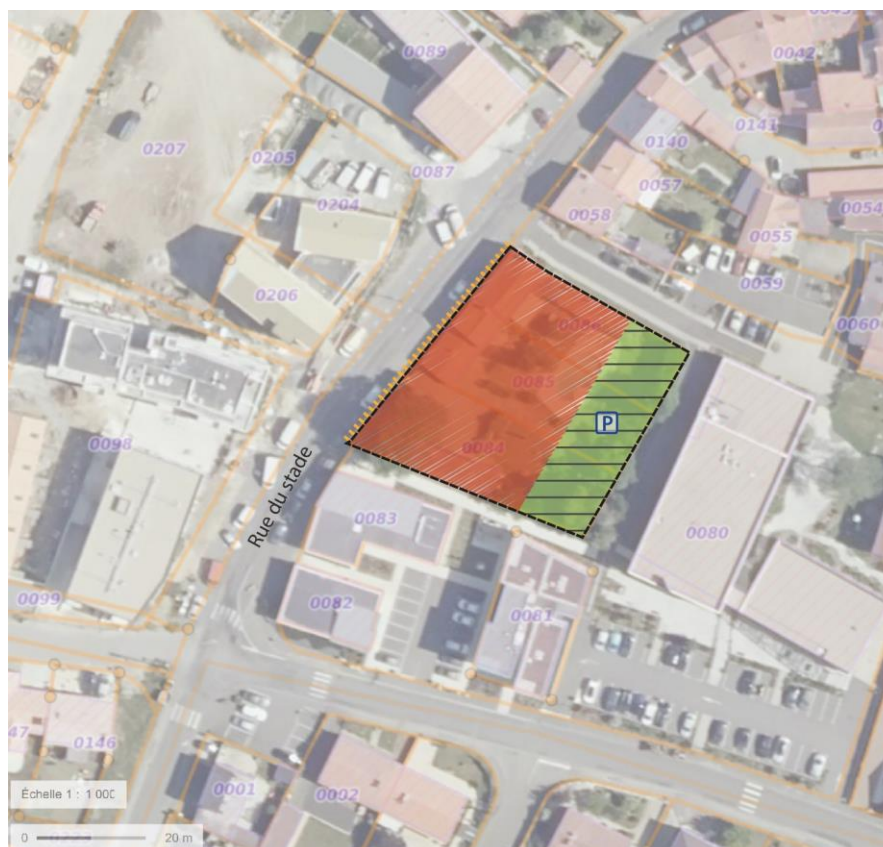
Programme :

Opération de renouvellement urbain (1 778 m²) comportant :

- ➔ Un secteur résidentiel pour logements intermédiaire et/ou collectifs
- ➔ Habitat en R+1+attique
- ➔ Densité proposée: **35 logts/ha** min soit environ **6 logements**
- ➔ Possibilité d'accueillir un équipement de santé afin de renforcer l'offre existante

Attendus de l'opération :

- Continuité de l'alignement bâti à créer Rue du Stade,
- Démolition totale ou partielle de certains bâtiments existants,
- Architecture traditionnelle privilégiée.



OAP U5 - Rue du stade

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle / logements intermédiaires et/ou collectifs
- Implantation préférentielle d'un espace paysager de stationnement à l'arrière

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Continuité du bâti à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Espace de stationnement à créer ou à aménager

D. Ub – Rue de Passay

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Programme :

Opération de renouvellement urbain (5 862 m²) comportant :

- ➔ Un secteur résidentiel pour logements individuels (4 974 m²)
- ➔ Habitat en R+1
- ➔ Densité proposée: **25 logts/ha** min soit environ **12 logements**
- ➔ Au moins **20% de logements locatifs sociaux**

Attendus de l'opération :

- Démolition totale ou partielle de certains bâtiments existants,
- Création d'un espace vert structurant valorisant le calvaire et marquant le carrefour,
- Architecture traditionnelle privilégiée pour ce secteur situé sur la route de Passay,



OAP U3 - Rue de Passay / Grand Rue

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle (logements individuels associés à des commerces et/ou équipements publics)
- Dominante naturelle ou paysagère

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- ★ Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
- Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie de desserte à conforter ou à créer
- ▶ Accès principal à créer
- Carrefour à créer ou à aménager

E. Ub – Rue du Bignon

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Programme :

Opération de renouvellement urbain (4 038 m²) comportant :

- ➔ Un secteur résidentiel pour une offre mixte : logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- ➔ Habitat en R+1+ attique
- ➔ Densité proposée: **20 logts/ha** min soit environ **8 logements**

Attendus de l'opération :

- Création d'un espace de respiration le long de la rue du Bignon valorisant le petit patrimoine préservé,
- Démolition des bâtiments existants.



OAP U6 - Rue du Bignon

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- ▨ Dominante résidentielle mixte (logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs)
- ▨ Dominante naturelle ou paysagère

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- ★ Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier

VI. Les OAP Habitat en AU

A. 1AUB – La Michellerie

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

Des sols visés par l'arrêté zone humides sont présents sur le secteur. Leur localisation est présentée dans la partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation du PLU. Avant de définir le projet il est indispensable de réaliser des sondages pédologiques afin de délimiter précisément la surface en zone humide. La séquence ERC devra être appliquée, dans le cas où plus de 0.1 hectare de zones humide serait détruit, une procédure IOTA titre de la Loi sur l'eau devra être menée et des mesures compensatoires mises en place.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Programme :

Opération d'habitat (surface aménageable d'environ 44 900 m²) comportant :

- un secteur résidentiel pour logements individuels :
- Habitat en R+1.
- un secteur résidentiel pour logements intermédiaires et/ou collectifs :
- R+1 également situé préférentiellement autour de l'espace naturel et paysager existant pour une meilleure intégration des constructions et une meilleure acceptation de la densité.
- Densité globale de l'opération : **20 logements/ha** min soit environ **100 logements**
- Au moins **20% de logements locatifs sociaux**

Attendus de l'opération :

- Valorisation du boisement existant comme espace central naturel à préserver en cœur d'îlot,
- Traversée du site par le chemin de randonnée,
- Déploiement des liaisons douces au sein de l'opération vers la centralité,
- Architecture traditionnelle et contemporaine,
- Traitement des franges,
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.
- Privilégier une forme urbaine de type maison en bandes le long de la rue de plaisance (rectangle rouge)



OAP AU1 - La Michellerie

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante résidentielle / logements intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie ou alignement d'arbres à maintenir (percements pour accès autorisés)
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- ▶ Accès principal à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager
- Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle

B. Ub/1AUb/2AUb Beau Soleil – Grand Ville

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

Des sols visés par l'arrêté zone humides sont présents sur le secteur. Leur localisation est présentée dans la partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation du PLU. Avant de définir le projet il est indispensable de réaliser des sondages pédologiques afin de délimiter précisément la surface en zone humide. La séquence ERC devra être appliquée, dans le cas où plus de 0.1 hectare de zones humide serait détruit, une procédure IOTA titre de la Loi sur l'eau devra être menée et des mesures compensatoires mises en place.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

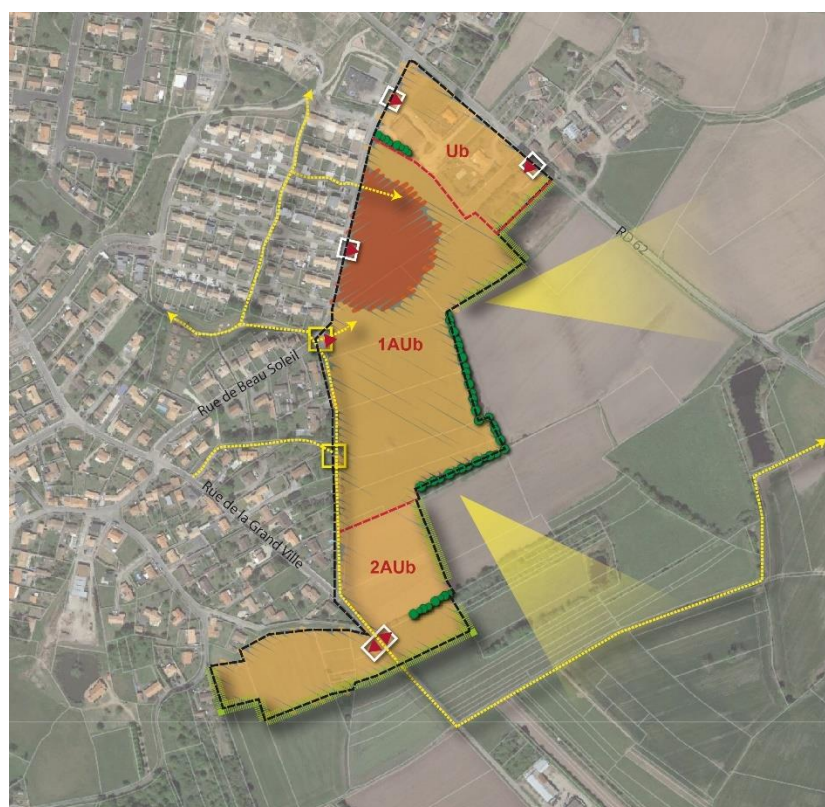
Programme :

Opération d'habitat (60 300 m² en 1AUb et 30 700 m² en 2AUb) comportant :

- un secteur résidentiel pour logements individuels (Habitat en R+1) qui pourra également accueillir des logements intermédiaires et des petits collectifs (Habitat en R+2 + attiques maximum).
Densité proposé : **22 logts/ha** min soit environ **200 logements**
- Au moins **20% de logements locatifs sociaux**

Attendus de l'opération :

- Architecture traditionnelle et contemporaine,
- Création d'espaces communs (espaces verts, loisirs, ...),
- Déploiement des accès et des liaisons douces en connexion avec l'opération d'habitat de Beau Soleil à l'Ouest,
- Limitation des voies en impasse,
- Valorisation des vues sur le paysage naturel et agricole,
- Traitement des franges,
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.



OAP AU2 - Beau Soleil / Grand Ville

--- Limite des zones

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

■ Dominante résidentielle / logements individuels

■ Dominante résidentielle / logements intermédiaires et/ou collectifs

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

● Haie ou alignement d'arbres à maintenir (percements pour accès autorisés)

● Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager

■ Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

▲ Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

▶ Accès principal à créer

□ Carrefour à créer ou à aménager

--- Voie de desserte à conforter ou à créer

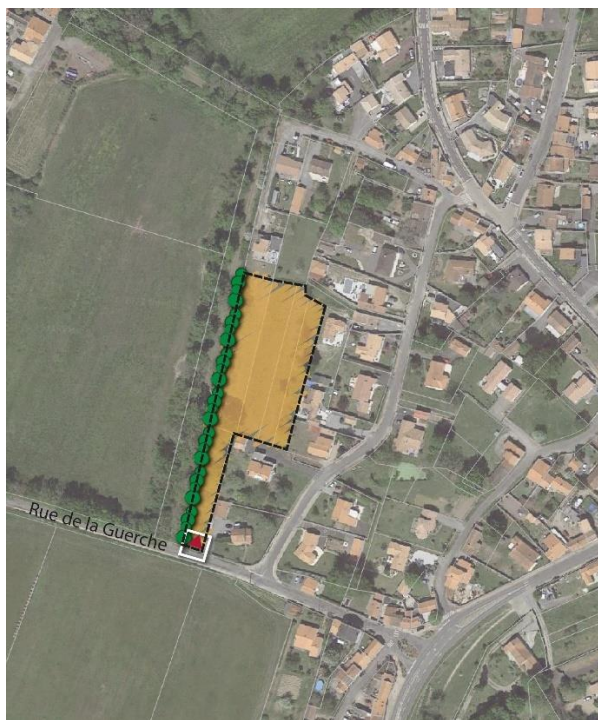
--- Liaison douce à créer ou à aménager

□ Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle

C. 1AUB La Chaussée Ouest

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
Programme :	
Opération d'habitat (5 700 m ²) comportant : - un secteur résidentiel pour logements individuels : ➔ Habitat en R+1. Densité proposé : 18 logts/ha min soit environ 10 logements	
Attendus de l'opération :	
- Architecture traditionnelle et contemporaine - Traitement des franges - Accès unique depuis la Rue de la Guerche - Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.	



OAP AU6 - La Chaussée Ouest

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

 Dominante résidentielle / logements individuels

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie ou alignement d'arbres à maintenir

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

 Accès principal à créer

 Carrefour à créer ou à aménager

VII. Les OAP Activités

A. Ue1 – Tournebride

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

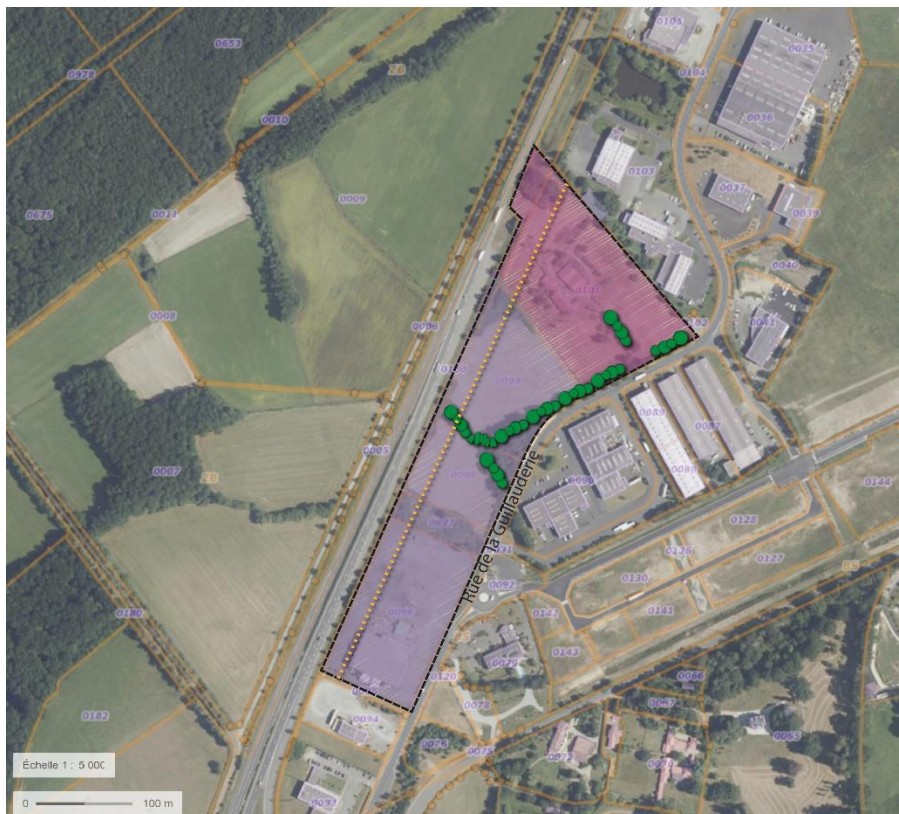
Programme :

Opération de renouvellement urbain (72 024 m²) :

- Accueil d'activités de services (restauration, ...) et de loisirs en lien avec les 1500 emplois existants sur la zone.
- Accueil d'activités artisanales et industrielles ,
- Extension des activités existantes.

Attendus de l'opération :

- Ligne d'accroche des constructions vis-à-vis de la RD en cohérence avec l'existant (50m de l'axe de la RD) + valorisation des façades (architecture contemporaine privilégiée) et des enseignes,
- Espaces de stationnement et de stockage à l'arrière des bâtiments en privilégiant une structure perméable,
- Démolition des bâtiments existants,
- Préservation des haies identifiées (percements autorisés pour accès)
- Optimisation de la densité proche de 40% de l'emprise au sol et mutualisation des espaces (stationnement, gestion des eaux pluviales, ...),
- Projets économiques à forte exemplarité environnementale et architecturale,
- Tout projet sur une parcelle de plus de 3000 m² devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement.
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.



OAP U7 - Tournebride / Rue de la Guillauderie

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante économique de type industrielle
- Dominante services et loisirs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- ***** Ligne d'accroche du bâti (50m de l'axe de la RD)
- Façades soignées
- Espaces de stationnement et de stockage à l'arrière
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir

B. 1AUe/2AUe – Bois Fleuri

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

Des sols visés par l'arrêté zone humides sont présents sur le secteur. Leur localisation est présentée dans la partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation du PLU. Avant de définir le projet il est indispensable de réaliser des sondages pédologiques afin de délimiter précisément la surface en zone humide. La séquence ERC devra être appliquée, dans le cas où plus de 0.1 hectare de zones humide serait détruit, une procédure IOTA titre de la Loi sur l'eau devra être menée et des mesures compensatoires mises en place.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Programme :

Opération de 103 212 m² :

- Accueil d'activités artisanales
- Extension des activités industrielles existantes

Attendus de l'opération :

- Principe de desserte interne principale,
- Déploiement des liaisons douces au sein de l'opération pour rejoindre la voie verte La Chevrolière - Pont Saint Martin créée le long de la RD65,
- Traitement qualitatif des façades ,
- Préservation des haies d'intérêt et des arbres à cavités,
- Traitement des franges urbaines.
- Une marge de recul de 25 m à partir de l'axe de la RD65 devra être respectée.
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.



OAP AU4 - Les Coutumes / Bois Fleuri

----- Limite des zones

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

----- Dominante économique de type artisanal

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

----- Ligne d'accroche du bâti calée sur le recul des constructions existantes:
- Façades soignées
- Espaces de stationnement et de stockage à l'arrière

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

----- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
----- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
----- Arbre à cavités à maintenir

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

----- Accès principal à créer
----- Carrefour à créer ou à aménager
----- Voie de desserte à conforter ou à créer

VIII. Les OAP villages

A. Passay

Constat : un village patrimonial en bord de lac

- Une urbanisation constituée d'un tissu traditionnel (maisons de pêcheurs) et d'extension récentes,
- Une attractivité touristique liée au lac à maîtriser (la place des pêcheurs, un espace ouvert sur le Lac à exploiter mais saturé par les camping-cars en période estivale),
- Peu d'espaces densifiables en tissu ancien,
- Une requalification en cours des espaces publics.
- Une étude patrimoniale sur le village de Passay figure en annexe du PLU. Elle contient notamment un cahier de recommandations afin de préserver et mettre en valeur l'architecture vernaculaire de ce village de pêcheurs.

Objectif : Une identité « village de pêcheurs » à préserver et à valoriser :

- Préserver l'identité du village et les bords du Lac,
- Organiser des événements culturels ponctuels,
- Encourager l'accueil d'activités culturelles et de commerces d'artisanat d'art,
- Organiser l'accueil des touristes et des camping-caristes,
- Réfléchir à une offre d'hébergement « nature »,
- Veiller à préserver le cadre de vie des Passis, habitants à l'année du village.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



OAP U - Centralité de Passay

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Secteur d'accueil préférentiel d'activités artisanales d'art et/ou culturelles
- Secteur d'accueil d'une offre d'hébergement touristique « nature » compatible avec le site classé (tentes, ...) et le règlement de la zone Nr
- Dominante naturelle ou paysagère (stationnements paysagers autorisés Pl. des pêcheurs et Pl. d'herbauges)

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Continuité du bâti à préserver. Implantation préférentielle à l'alignement + Rez-de chaussée. Préservation ou réhabilitation des éléments de modénature architecturaux existants (briques, murets en pierres, ...)

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Hale ou alignement d'arbres à maintenir
- Arbre remarquable à maintenir
- Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur

B. Tréjet

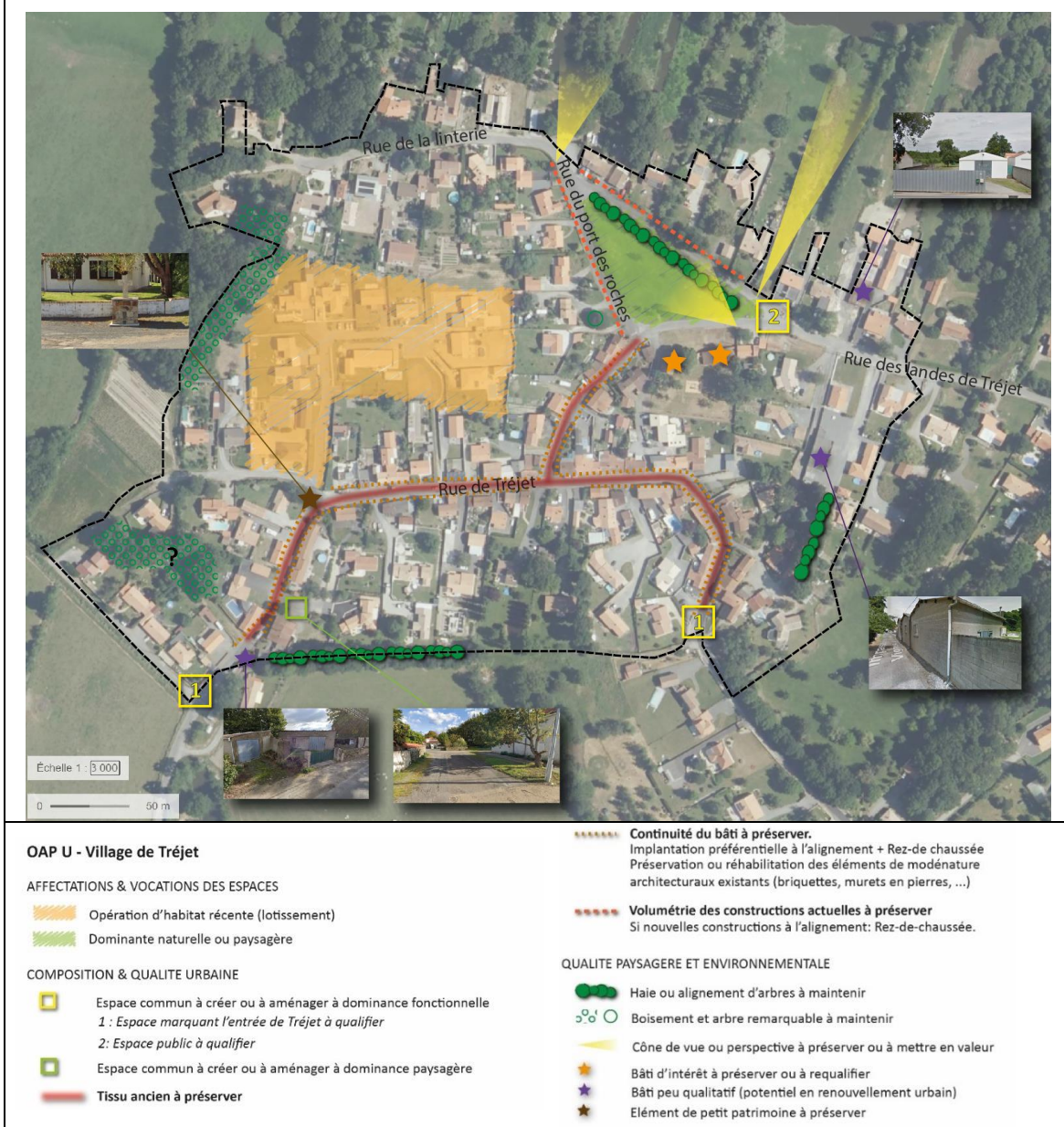
Constat : un village qualifié à valeur patrimoniale qui se densifie ponctuellement en second rideau

- Un tissu urbain ancien facilement identifiable, la rue de Tréjet,
- Un vaste espace vert au centre du village (les « commons ») et un petit port de bord de rivière,
- Un potentiel patrimonial à réhabiliter autour des « commons »,
- Des constructions nouvelles en second rideau (multiplication des accès) rue des Landes de Tréjet + une opération récente au cœur du village de type « greffe » peu liée aux autres espaces du village,
- La pratique accidentogène du stationnement rue de Tréjet (voie étroite).

Objectif : préserver l'ambiance du village sans le sanctuariser :

- Préserver/valoriser le patrimoine bâti et urbain,
- Préserver les espaces naturels et des « commons »,
- Valoriser le port des Roches,
- Requalifier la rue de Tréjet.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



C. La Thuilière

Constat : un hameau qui s'est développé au gré des opportunités

- Dominante résidentielle,
- Muret de clôture souvent non enduits (parpaings apparents),
- Absence d'espace public commun/vert,
- Présence d'un ensemble bâti en entrée Nord de qualité (vieilles pierres),
- Voie principale du village empruntée pour rejoindre la ZA du Bois Fleuri.

Objectif : Qualifier le « village » en :

- Créant un espace commun (espace vert, aire de jeux),
- Valorisant l'ensemble bâti en entrée Nord du village,
- Favorisant une circulation apaisée.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

