PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME

Estuaire & Sillon
Ensemble préparons l'avenir

5.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

APPROBATION
18 DECEMBRE 2025

SOMMAIRE

Partie 1 - Introduction générale 5

La portée réglementaire des OAP 7

Orientations générales d'intégration paysagère, urbaine & architecturale 8

Partie 2 - OAP thématique d'optimisation foncière 11

Introduction 12

Mode d'emploi des secteurs d'optimisation foncière 14

Partie 3 - les OAP sectorielles 19

Notice des OAP sectorielles 20

Sommaire des OAP sectorielles 38

Bouée 41

Campbon 55

Cordemais 69

La Chapelle-Launay 79

Lavau-sur-Loire 101

Le-Temple-de-Bretagne 115

Malville 125

Prinquiau 139

Quilly 153

Saint-Etienne-de-Montluc 163

Savenay 185

1





Partie 1

INTRODUCTION GÉNÉRALE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Introduction

la portée réglementaire des OAP

Le PLUi encadre le développement urbain de 44 secteurs de projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

L'élaboration des OAP s'est appuyée sur des éléments d'études urbaines existantes, mobilisées par la CCES ou par les communes au moment de projets urbains.

Pour les secteurs à enjeux n'ayant pas fait l'objet d'études préalables, l'élaboration des OAP s'est appuyée sur une fabrication collective en lien avec Estuaire et Sillon et les communes. La réflexion s'est attachée à définir les principes d'intégration paysagère, urbaine et de programmation, en prenant en compte chaque spécificité territoriale, axe fort du PADD. Chaque secteur de projet a fait l'objet d'une analyse paysagère et urbaine, allant jusqu'à des esquisses de faisabilité, notamment pour déterminer un potentiel de logements réaliste et les éléments programmatiques (les typologies de logements et la forme urbaine projetée de la future opération).

Les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique.

Pour rappel, l'article 151-7 du code de l'urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition »

Enfin, il convient de rappeler que tous les travaux, aménagements, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent être compatibles avec les parties écrites et graphiques des OAP, comme indiqué par l'article 152-1 du code de l'urbanisme. Les projets réalisés dans des secteurs encadrés par des OAP ne peuvent remettre en cause les orientations intangibles qui y sont définies et doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

Orientations générales
intégration paysagère, urbaine et architecturale

Afin d'assurer la contribution de chaque OAP et secteur d'optimisation foncière aux qualités paysagères, urbaines et architecturales d'Estuaire et Sillon, tous les projets d'habitat et d'activité doivent répondre aux 5 orientations générales suivantes, à savoir :

1/ CONFORTER LE VIVRE ENSEMBLE ET L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

L'urbanisation d'une parcelle pour la création de logements ou d'activités doit participer à la **dynamique des centralités et conforter le vivre-ensemble.**

Il s'agira notamment de :
→ **Privilégier l'optimisation foncière et le renouvellement urbain** dans et à proximité des centralités (centre-ville et centre-bourg) ;

→ **Diversifier les typologies d'habitat en centralités** (taille de logements, logements adaptés au vieillissement, logements avec ou sans espaces extérieurs privatifs, etc.) pour permettre à tous de trouver un logement adapté à ses besoins et moyens tout en contribuant à la dynamique citoyenne et commerciale.

→ **Développer un urbanisme favorable à la santé** par la **préservation des milieux et ressources naturels** (préservation du paysage et de la biodiversité, qualité et gestion des sols, de l'air et de l'eau, adaptation au dérèglement climatique...); par la réalisation de **cadres de vie urbains et d'habitats de qualité** (construction et réhabilitation du bâti de qualité, aménagement d'espaces urbains confortables et tranquilles pour tous...); et par l'aménagement d'espaces à vivre ensemble favorables à des **modes de vie sains, des structures sociales et économiques saines** (déplacements actifs, pratique sportive et alimentation saine, accessibilité pour tous aux équipements et au processus démocratiques, attractivité économique et emploi du territoire...).

2/ IDENTIFIER ET VALORISER LES QUALITÉS DE TOUS LES CADRES DE VIE DU TERRITOIRE

Les cadres de vie du territoire d'Estuaire et Sillon **se déclinent en paysages et formes d'habitat complémentaires** : des bourgs au contact du grand paysage bocager, des centre-ville au coeur du Sillon boisé, des hameaux ligériens ouverts sur les marais, etc.
L'ensemble de ces cadres de vie induisent des **identités, des qualités et des usages variés propres à Estuaire et Sillon**.

C'est pourquoi au sein de chaque OAP et secteurs d'optimisation foncières le projet devra respecter et conforter ces différentes entités :
→ **Valoriser les grands paysages et contribuer à l'insertion du projet dans le paysage commun.** Pour assurer l'intégration paysagère de chaque projet, il est attendu une analyse du contexte paysager (notamment avec les entités paysagère (cf. rapport de présentation)) et de **valoriser les qualités paysagères de la parcelle par** : la préservation des vues sur les grands paysages et les espaces végétalisés, la qualification des lisières du projet par des trames végétales cohérentes avec la palette végétale alentour (bocagère, ligérienne...), préserver les arbres exsitants et végétaliser pour prolonger les trames paysagères et de biodiversité du territoire, etc....
→ **Respecter les formes urbaines et tirer parti de leurs qualités de vie.** Il s'agit pour chaque projet, d'analyser les qualités du contexte urbain et de les affirmer par notre projet. Par exemple : conforter le maillage piéton/cycle et la circulation motorisée apaisée dans les quartiers pavillonnaires par la conception des accès ; développer des cœurs d'îlots favorables à la trame paysagère et au vivre ensemble dans les centralités ; préserver le patrimoine rural paysager et bâti en campagne, etc.

3/ PRÉSERVER ET PARTICIPER À LA TRAME PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE ENTRE LA LOIRE, LE SILLON ET LE PLATEAU

Le territoire d'Estuaire et Sillon, de la Loire au Sillon, se décline en plusieurs entités paysagères (cf. diagnostic).

Ces entités sont autant de cadres de vie différents, avec des qualités paysagères et écologiques complémentaires, que chaque projet se doit de préserver et de conforter.

C'est pourquoi au sein de chaque OAP et secteurs d'optimisation foncières le projet devra :

→ **Préserver les zones humides** de toute construction ;
→ **Gérer les eaux pluviales à la parcelle** (ou à l'échelle de l'opération) en préservant des espaces de pleine terre et/ou en ménageant des aménagements paysagers en faveur de l'infiltration ;
→ **Préserver la trame végétale existante** en particulier les arbres de haute tige et les haies bocagères ;
→ **Contribuer aux continuités écologiques** en préservant les trames vertes et bleues existantes et en prolongeant celles des espaces Agricoles Naturels et Forestiers au sein de l'enveloppe urbaine ;
→ **Conforter les continuités paysagères** en adaptant la palette végétale aux contextes, par exemple : des essences de végétal local en campagne et lisière de l'urbanisation, des essences résistantes aux contraintes urbaines (manque ou excès d'eau, chaleur, flux des véhicules...) en milieu urbain ;
→ **Valoriser pour tous** les vues sur le grand paysage et les architectures patrimoniales ;
→ **Ménager la trame brune** à savoir celle des sols vivants dont la préservation facilite notamment l'infiltration des eaux et la croissance des végétaux en réduisant l'imperméabilisation aux emprises strictement nécessaires.

4/ DÉVELOPPER DU LOGEMENT ADAPTÉ À CHAQUE LIEU HABITÉ

Au même titre que le paysage, l'urbanisation du territoire se décline en différentes typologies de lieux habités en fonction des tissus urbains (centre-ville, quartier résidentiel, bourg, faubourg, hameaux, etc).

Il est donc attendu des projets de s'inscrire dans les formes urbaines et les densités des tissus urbains existants :

→ **Développer des typologies de logements** (collectifs, intermédiaires, individuels) en cohérence avec le contexte : insertion dans les **densités existantes**, prise en compte de la proximité des services et équipements dans les programmation de logements ;

→ **Intégrer son projet aux formes urbaines d'origine et/ou voisines** (centre-ville, quartier résidentiel, centre-bourg, hameau, etc.) : **implantations par rapport à la rue et au voisinage** (alignement, ou retrait), volumétrie (hauteur et proportions du bâti, forme de toiture...);
→ **Intégrer son projet aux formes architecturales d'origine et/ou voisines** (centre-ville, quartier résidentiel, centre-bourg, hameau, etc.) : composition de la façade (proportion et disposition des ouvertures) choix des matériaux et coloris (façade, toiture, menuiserie...);
→ **Intégrer les accès aux flux existants** (prise en compte des continuités piétons/cycle, gabarits des voies de desserte, etc.);
→ **Adapter les clôtures au contexte paysager** par un dimensionnement, un choix de matériaux et de couleurs en cohérence avec le caractère rural ou urbain de l'espace extérieur ;
→ **S'inspirer des paysages naturels et/ou jardinés alentours** dans les choix de matériaux et de palette végétale pour les aménagements extérieurs (terrasse, cabanon, pergola, etc.).

5/ CONSTRUIRE DES HABITATS ADAPTÉS AUX ENJEUX DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ASSURANT UN CONFORT DE VIE À L'ANNÉE

L'adaptation aux enjeux de transition écologique relève à la fois de la prise en compte des **facteurs aggravants le dérèglement climatique** (consommation de ressources et d'énergie, imperméabilisation des sols et destruction de la biodiversité...) et de **l'intégration de ses effets** dans la conception des espaces (augmentation des températures et des précipitations...).

Cela se traduit à l'échelle de chaque parcelle par :
→ **Optimiser le foncier et son imperméabilisation** pour préserver la vie des sols, la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux à la parcelle ;
→ **Concevoir des logements adaptés à notre climat actuel et anticipant les « épisodes climatiques extrêmes »** : assurer un confort thermique et une frugalité énergétique par une orientation solaire et des dispositifs d'isolation optimisés, anticiper les surchauffes par des protections solaires et une bonne aération naturelle par des logements traversants et/ou doublement orientés, anticiper la gestion pluviale exceptionnelle, etc. ;
→ **Questionner l'usage « du bon matériau au bon endroit »** (selon leurs caractéristiques distinguer les matériaux de fondations, de structure, d'isolation...) et envisager des alternatives aux matériaux énergivores par **l'emploi de matériaux biosourcés, de filières locales et de réemploi ;**
→ **Anticiper l'adaptabilité des logements** (possible évolution de la répartition des pièces, extension et surélévation, bien vieillir chez soi...) ;
→ **Mobiliser nos logements comme des espaces de ressources** (collecteurs d'eaux pluviales, intégration de production d'énergie renouvelable et de dispositifs de chauffage d'eau sur toiture, production alimentaire dans des espaces extérieurs bien orientés...).





Partie 2

OAP THÉMATIQUE D'OPTIMISATION FONCIÈRE

Introduction

Le diagnostic du PLUi a mis en avant le poids de la densification spontanée dans le processus de production de l'habitat (environ 55 % des logements) ainsi que ses effets parfois négatifs : multiplication des voies d'accès, forte imperméabilisation, disparition de la trame paysagère, blocage de projets futurs.

Estuaire et Sillon a donc émis, à travers les orientations du PADD, la volonté de maîtriser davantage le processus de densification spontanée, notamment l'insertion au contexte environnemental et paysager, l'optimisation des dessertes, articuler projets individuels et la préservation des capacités de densification futures ainsin que la densité des opérations.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « optimisation foncière » a pour objet de répondre à ces enjeux tout en permettant toujours la densification du bâti en enveloppe urbaine en accompagnant l'initiative privée.

L'analyse des capacités de densification des espaces déjà urbanisés a permis d'identifier les parcelles ou ensemble parcellaire compris entre 1 000 et 5 000 m² environ, permettant de produire plus d'un logement et pour lesquelles il est apparu pertinent d'encadrer la mutation. Il s'agit de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement de ces sites.

L'OAP optimisation foncière précise les principes d'aménagements généraux auxquels le pétitionnaire devra répondre lors d'une opération, déclinés ci-après. Il devra également respecter la densité minimale imposée pour chaque secteur.



La programmation

Les secteurs concernés au règlement graphique par l'OAP optimisation foncière devront faire l'objet d'une opération d'ensemble d'un seul tenant.

Ils devront également respecter la densité résidentielle établie pour chaque secteur.

Le règlement graphique indique 3 typologies distincts dont chacune impose une densité résidentielle minimum exprimée en nombre de logements à l'ha :



20 lgts/ha

25 lgts/ha

30 lgts/ha

LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE

La densité dite brute inclut les surfaces bâties, les surfaces de parcelles non bâties, les espaces publics (rues, stationnements, trottoirs, places, squares, espaces verts), les équipements et services liés à l'opération. ***Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la trame verte et bleue, les zones humides, les retraits liés aux cours d'eau, les voiries et espaces publics primaires répondant à des besoins s'étendant au-delà du périmètre de l'opération*** *(quartier, commune...).*

Mode d'emploi des secteurs d'optimisation foncière

Ma parcelle est-elle concernée par une OAP d'optimisation foncière ?

Pour le savoir, je localise ma parcelle sur le plan de zonage.

Cela me permettra de :

1. identifier le zonage réglementaire qui régit ma ou mes parcelles

Dans cet exemple: ma parcelle est en zone Ub. Mon projet devra donc **respecter les règles imposées dans la zone Ub** *(cf. règlement).*

2. repérer les éventuels éléments protégés par le règlement sur ma parcelle

Dans cet exemple: au sein de ma parcelle un **arbre est identifié et protégé au règlement graphique**. *Il sera à conserver et à valoriser dans le cadre du projet.*

3. déterminer si ma ou mes parcelles font l'objet d'une OAP d'Optimisation Foncière

Les parcelles concernées par une OAP d'optimisation foncière sont repérées par la présence d'une des hachures ci-contre. Si ma ou mes parcelles sont concernées, alors mon projet devra :

→ **respecter la densité résidentielle minimale** indiquée par la hachure ;

→ appliquer les **5 principes d'aménagement** exposés ci-après.

Dans cet exemple: ma parcelle est concernée par une OAP d'optimisation foncière d'une **densité résidentielle minimum** *de 30 logements par hectare.*

20 lgts/ha

25 lgts/ha

30 lgts/ha

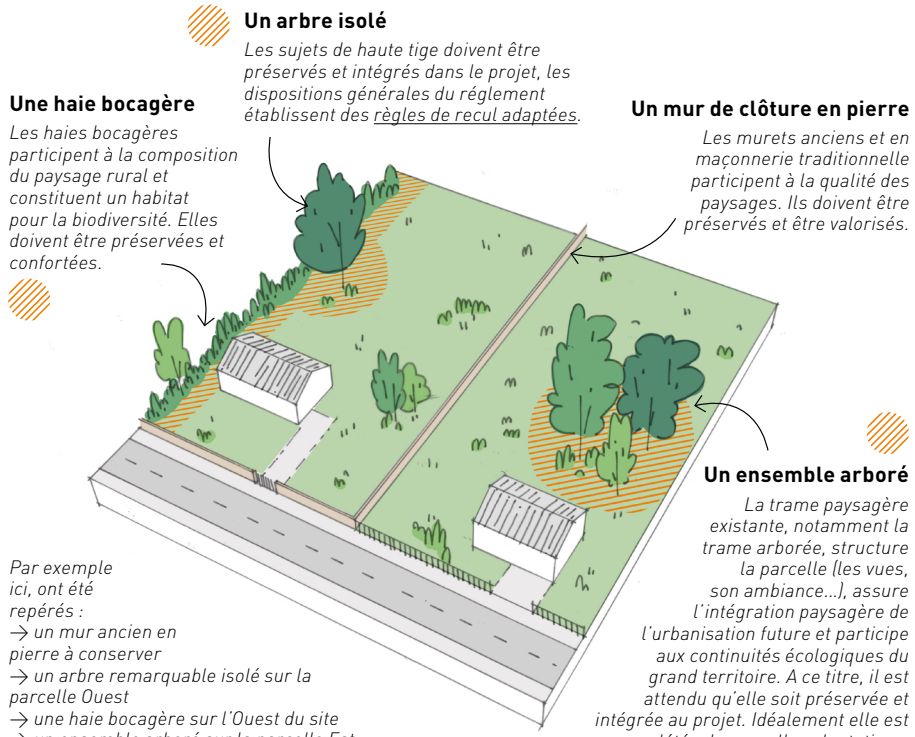


PRINCIPE 1. J'IDENTIFIE LES QUALITÉS À PRÉSERVER SUR MA PARCELLE

>> À CONSULTER :

- «Les qualités du site» dans la légende générale des OAPs sectorielles : pages 22 à 24

Avant de lancer un projet de densification ou de division parcellaire, je dois identifier sur la ou les parcelles concernées **les éléments à préserver** qui forment le cadre de vie du site. Ces éléments ne sont pas nécessairement repéré au réglement graphique, pour autant ils peuvent participer à la qualité du lieu et du territoire. Cela peut-être autant des éléments de patrimoine bâti (puits, fours, murets, bâti ancien, etc.) que des éléments de patrimoine végétal (haie bocagère, ensemble arboré, arbre remarquable, etc.).



Un arbre isolé

Les sujets de haute tige doivent être préservés et intégrés dans le projet, les dispositions générales du réglement établissent des règles de recul adaptées.

Une haie bocagère

Les haies bocagères participent à la composition du paysage rural et constituent un habitat pour la biodiversité. Elles doivent être préservées et confortées.

Un mur de clôture en pierre

Les murets anciens et en maçonnerie traditionnelle participent à la qualité des paysages. Ils doivent être préservés et être valorisés.

Un ensemble arboré

La trame paysagère existante, notamment la trame arborée, structure la parcelle (les vues, son ambiance...), assure l'intégration paysagère de l'urbanisation future et participe aux continuités écologiques du grand territoire. A ce titre, il est attendu qu'elle soit préservée et intégrée au projet. Idéalement elle est complétée de nouvelles plantations.

Par exemple ici, ont été repérés :

→ un mur ancien en pierre à conserver

→ un arbre remarquable isolé sur la parcelle Ouest

→ une haie bocagère sur l'Ouest du site

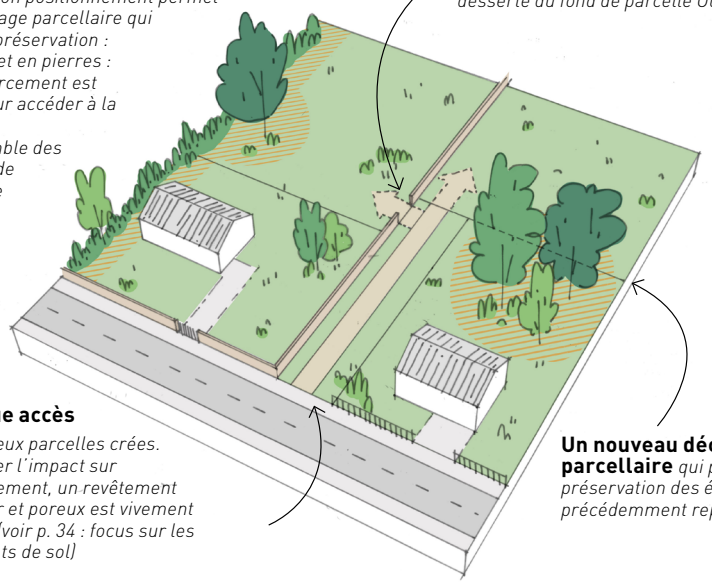
→ un ensemble arboré sur la parcelle Est

PRINCIPE 2. J'OPTIMISE LE FONCIER DE MA PARCELLE EN RATIONNALISANT LES ACCÈS ET EMPRISES DE STATIONNEMENTS

>> À CONSULTER :
- Le focus sur «La matérialité des voiries» page 34

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, d'optimiser le foncier et de réduire les coûts d'aménagement, je choisis une desserte qui permette de mutualiser les accès. Ainsi, si plusieurs propriétaires sont concernés par un même secteur d'optimisation foncière, je m'accorde avec eux pour la création d'un seul accès cohérent et optimisé pour l'ensemble du secteur.

Ici, par exemple, un unique accès a été créé pour la desserte des deux fonds de parcelle. Son positionnement permet un découpage parcellaire qui assure la préservation :
→ du muret en pierres : seul un percement est réalisé pour accéder à la parcelle,
→ l'ensemble des éléments de patrimoine végétal.

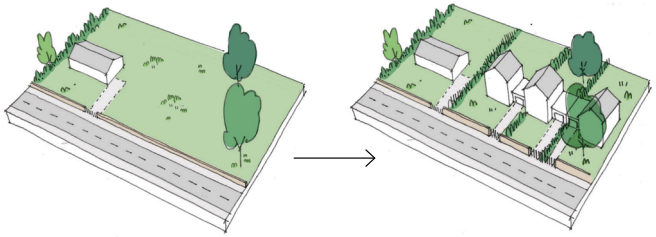


Percement ponctuel *dans le mur de clôture pour permettre la desserte du fond de parcelle Ouest*

Un unique accès
pour les deux parcelles crées. Pour limiter l'impact sur l'environnement, un revêtement de sol clair et poreux est vivement conseillé. (voir p. 34 : focus sur les revêtements de sol)

Un nouveau découpage parcellaire *qui permet une préservation des éléments précédemment repérés*

Cas particulier :
ici, la parcelle s'implante le long d'une voie déjà existante. Il est attendu dans cette configuration un réemploi de cette voirie pour la desserte des nouveaux logements



PRINCIPE 3. J'IMPLANTE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN COHÉRENCE AVEC LE CONTEXTE DU SITE

>> À CONSULTER :
- Le focus sur «L'architecture bioclimatique» page 37

Les nouvelles constructions devront tenir compte du contexte du site. Leurs implantations devront notamment :

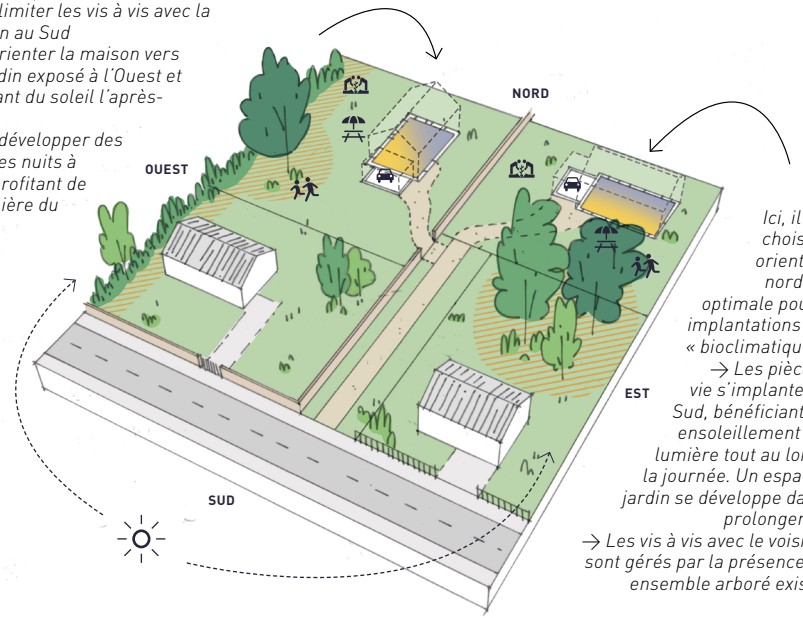
→ **tirer parti de l'orientation solaire** de la parcelle afin de favoriser les apports solaires dans les pièces de vie ;

→ anticiper les **usages des espaces extérieurs** en fonction de cette orientation solaire et de l'organisation intérieure du logement ;

→ assurer une bonne aération en favorisant des l**ogements traversants** ;

→ **préserver l'intimité** de l'ensemble des habitants.

Par exemple, ici, l'orientation Est-Ouest de la maison permet :
→ de limiter les vis à vis avec la maison au Sud
→ d'orienter la maison vers un jardin exposé à l'Ouest et profitant du soleil l'après-midi
→ de développer des espaces nuits à l'Est profitant de la lumière du matin.



Ici, il a été choisi une orientation nord-sud, optimale pour les implantations dites « bioclimatiques » :
→ Les pièces de vie s'implantent au Sud, bénéficiant d'un ensoleillement et de lumière tout au long de la journée. Un espace de jardin se développe dans le prolongement.
→ Les vis à vis avec le voisinage sont gérés par la présence d'un ensemble arboré existant.

Mode d'emploi des secteurs d'optimisation foncière

PRINCIPE 4. JE DÉFINIS LA VOLUMÉTRIE ET L'ASPECT DES FUTURES CONSTRUCTIONS EN COHÉRENCE AVEC LE CONTEXTE

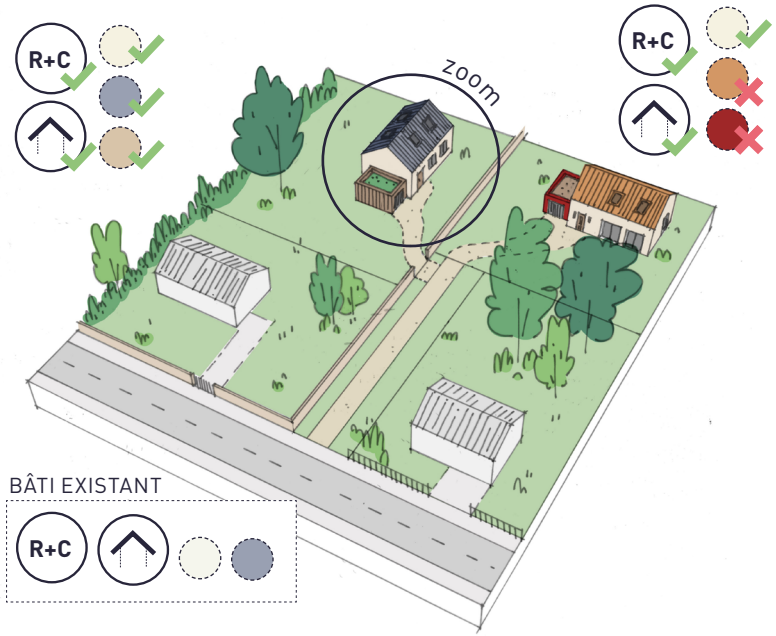
Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes.

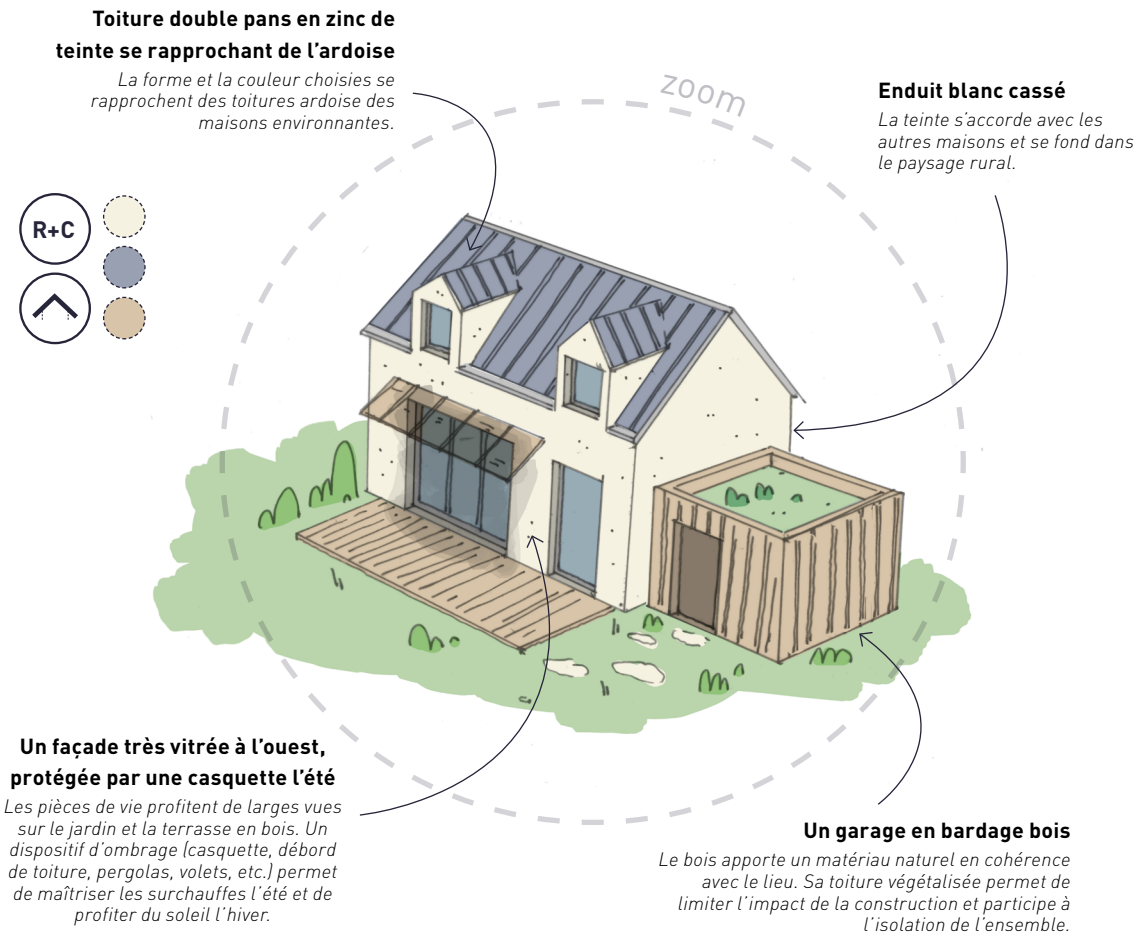
Cela passe notamment par :

→ **la hauteur choisie** : bien que des hauteurs maximales soient imposées au règlement, des hauteurs plus basses sont parfois mieux adaptées

→ **la forme de la toiture** : à 2 pans, terrasse, etc. J'observe les constructions avoisinantes et m'inscrits en cohérence avec celles-ci. Les formes de toitures peuvent être réglementées au PLUi.

→ **Les matériaux et coloris adoptés**.





Toiture double pans en zinc de teinte se rapprochant de l'ardoise

La forme et la couleur choisies se rapprochent des toitures ardoise des maisons environnantes.

Enduit blanc cassé

La teinte s'accorde avec les autres maisons et se fond dans le paysage rural.

Un façade très vitrée à l'ouest, protégée par une casquette l'été

Les pièces de vie profitent de larges vues sur le jardin et la terrasse en bois. Un dispositif d'ombrage (casquette, débord de toiture, pergolas, volets, etc.) permet de maîtriser les surchauffes l'été et de profiter du soleil l'hiver.

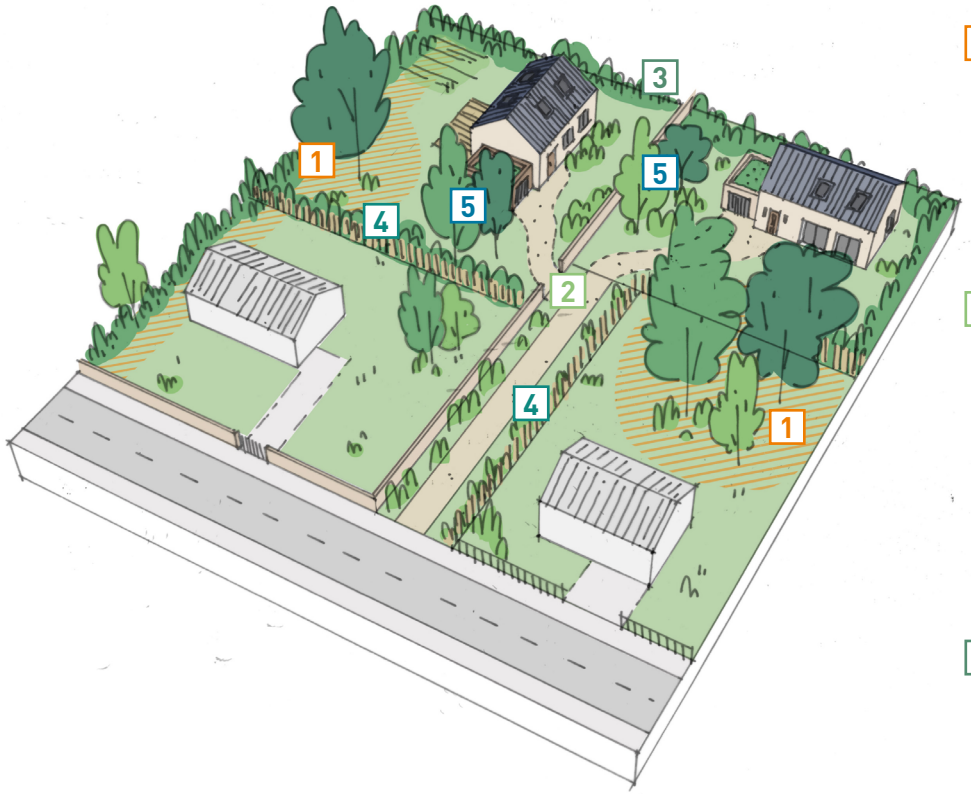
Un garage en bardage bois

Le bois apporte un matériau naturel en cohérence avec le lieu. Sa toiture végétalisée permet de limiter l'impact de la construction et participe à l'isolation de l'ensemble.

PRINCIPE 5.

J'INTÈGRE MON PROJET AUX IDENTITÉS PAYSAGÈRES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRES

>> À CONSULTER :
- Le focus sur «La palette végétale» page 26



L'intégration des constructions nouvelles est garantie par la qualité des aménagements extérieurs et paysagers. Ainsi, lors de la conception du projet, je suis vigilant à :

1 **Préserver la trame arborée existante et structurante :** ici, ont été préservés la haie bocagère et l'arbre isolé à l'Ouest ainsi que l'ensemble arboré de la parcelle Est. Pour ce faire, les constructions et aménagements nouveaux de voiries/ accès se sont implantés à distance de ces éléments.

2 **Conserver une surface de pleine terre conséquente en limitant les surfaces imperméabilisées :** ici, les surfaces imperméabilisées ont été rationalisées par une voie d'accès mutualisée présentant un revêtement perméable, et par l'implantation de garages au plus proche de ces accès. Le reste des parcelles est enherbé, en pleine terre, à l'exception de terrasses en bois permettant l'infiltration de l'eau.

3 **Qualifier la lisière de ma parcelle avec la campagne :** si ma parcelle est au contact d'un espace agricole ou naturel, je suis vigilant à prolonger les haies bocagères existantes ou à en planter de nouvelles au contact de ces espaces afin de préserver la qualité paysagère de la campagne qui m'entoure.

4 **Ménager les intimités avec le voisinage par le végétal :** pour limiter les vis à vis avec les constructions existantes ou à venir, je privilégie la mise en place de haies végétales (bocagères ou ornementales) à l'installation de clôture opaques.

5 **Compléter la trame arborée linéaire (haies) par de nouvelles plantations ponctuelles :** bosquets, vergers, petits boisements, arbres de grandes tiges, etc. Ces éléments permettront d'assurer les continuités paysagères et écologiques selon une structuration dite en « pas japonais ».

3





Partie 3

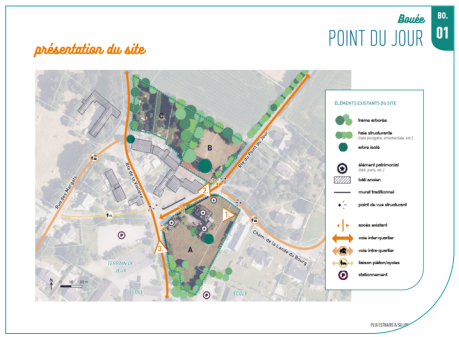
LES OAP SECTORIELLES

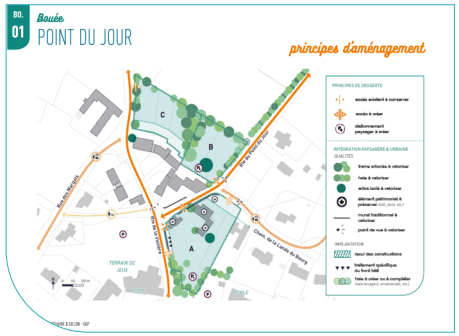
Notice des OAP sectorielles

Le mode d'emploi

Chaque OAP est structurée et présentée de façon homogène en une fiche de **4 pages** :









PAGE 1 | DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

L'objectif de cette 1ère page est d'**appréhender le contexte urbain et paysager** dans lequel s'inscrit l'OAP. Les caractéristiques du site (localisation, surface, desserte, occupation du sol…) sont illustrées par un relevé terrain localisé sur le plan en page 2. En cohérence avec les défis du PADD, cette présentation du site est complétée d'objectifs généraux attendus pour le projet.

PAGE 2 | LOCALISATION DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS EXISTANTS ET DES PHOTOS

Illustrant la description précédente, la présentation du site se poursuit par un plan avec en fond une vue aérienne retraçant le périmètre de l'OAP, le cadastre et le repérage des photos et des éléments structurants pour le projet (équipement, voies de desserte, structure paysagère, bâti particulier…).

PAGE 3 | SCHÉMA DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET LÉGENDE PRÉCISÉE

Synthèse graphique des principes d'aménagement, le schéma projet localise et précise dans sa légende les attendus de projet pour chaque principe de la légende générale (principes de desserte, intégration à l'entité paysagère et urbaine, éléments de programmation).

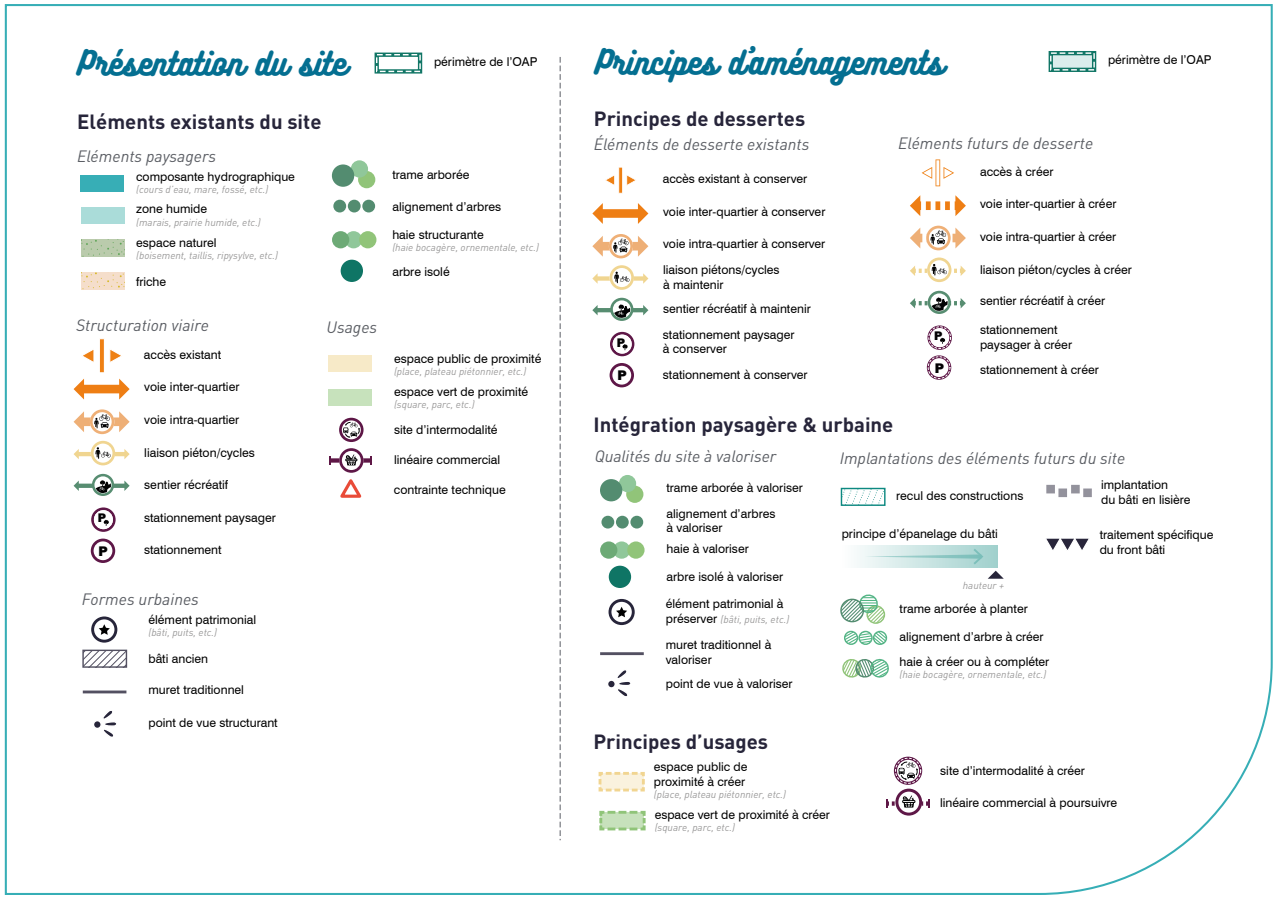
PAGE 4 | ÉNONCÉ DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET PHOTOS COMPLÉMENTAIRES

Complémentaires au schéma page 3, les principes d'aménagement développent les principes structurants dans l'aménagement du site, les composantes garantes de l'intégration paysagère et urbaine ainsi que les attendus programmatiques (phasage du projet, densité logement, typologie bâtie…).

La légende générale

L'ensemble des périmètres des OAP sectorielles, accompagné de la numérotation des fiches, est reporté au règlement graphique. Ce sont dans les fiches OAP que sont définies localement les orientations d'aménagement et de programmation sous la forme d'intangibles (qui posent les conditions de l'urbanisation) et de recommandations (qui indiquent des propositions complémentaires d'usages ou d'aménagement du site).

NB 1 : dans le schéma des principes d'aménagement (page 3 des fiches OAP), les éléments existants ne sont pas relégendés ; se reporter à la légende du plan de présentation du site (page 2 des fiches OAP).



Les qualités du site

LES ÉLÉMENTS DE GRAND PAYSAGE EXISTANT

COMPOSANTE HYDROGRAPHIQUE

Les composantes hydrographiques désignent les cours d'eau, fossés humides, mares, etc.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Sans présager de leur qualité écologique et/ou de leur fonctionnalité hydrographique, ces éléments éco-paysagers sont identifiés et intégrés au projet pour leur intérêt paysager (ex : intégration dans la gestion des eaux pluviales, la conception des espaces publics) et/ou leur potentiel à être valorisés par des sentiers récréatifs, des liaisons piéton/vélo, des espaces publics loisirs.



▲ Intégrer et valoriser dans la trame des espaces publics les composantes hydrographiques

ZONE HUMIDE

Les zones humides désignent des espaces naturels identifiés dans le cadre de l'évaluation environementale pour leur intérêt écologique et paysager.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Sans présager de leur qualité écologique et/ou de leur fonctionnalité hydrographique, ces éléments éco-paysagers sont identifiés et intégrés au projet pour leur intérêt paysager (ex : intégration dans la gestion des eaux pluviales, la conception des espaces publics) et/ou leur potentiel à être valorisés par des sentiers récréatifs, des liaisons piéton/vélo, des espaces publics loisirs.



▲ Valoriser les vues sur ces espaces naturels sensibles et à forte valeur environnementale et paysagère

ESPACE DE NATURE

Les espaces naturels au sein du périmètre de l'OAP et à proximité désignent de vastes espaces de prairie (dont prairie humide) et/ou boisements qui participent à la qualité paysagère du site de projet.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Sans présager de leur qualité écologique, ces éléments éco-paysagers sont identifiés et intégrés au projet pour leur intérêt paysager (ex : orientation du bâti vers cette ouverture paysagère) et/ou leur potentiel à accueillir des sentiers récréatifs, des liaisons piéton/vélo, des espaces publics loisirs.



▲ Intégrer la proximité avec les espaces de nature pour cadrer les vues, valoriser l'accès via des liaisons piétons/cycle et assurer les continuités écocologiques et paysagères

LES TRAMES ARBORÉES

TRAME ARBORÉE

La trame arborée identifie au sein du périmètre de l'OAP et à proximité, l'ensemble des masses arborées ; naturelles ou plantées, qui sont structurantes du paysage de la parcelle.



Trame arborée existante sur une parcelle de projet : des haies structurantes en lisière, des sujets de haute tige...

HAIE STRUCTURANTE

Les haies structurantes désignent les linéaires composés d'une strate arborée* généralement accompagnée d'une strate arbustive* et herbacée*. Elles se présentent selon deux typologies principales : soit la haie bocagère endémique constituée d'essences endémiques (chênes, frênes, châtaigners...), soit «la haie urbaine ornementale» structurante de par son développement et la diversité des essences qui la compose.

ALIGNEMENT D'ARBRES

Les alignements désignent les linéaires réguliers, généralement le long de voies, aux essences adaptées aux élagages de dégagement des voies : platanes, tilleuls, érables...



Une voie intraquartier de lotissement qualifiée par la trame arborée de l'alignement d'arbres



Une haie structurante en haut de talus qui qualifie l'ambiance de la voirie en tant qu'élément paysager endémique du bocage et permet d'intégrer les essences plus horticoles des jardins

ARBRE ISOLÉ

Les arbres isolés sont des sujets de haute tige au port pleinement déployé, qui structurent le site de projet mais aussi les espaces publics alentour. Il ne s'agit pas seulement d'arbres remarquables au titre de leur âge, de leur essence ou de leur dimension mais aussi d'arbres repères jouant un rôle de structuration de l'espace.



Ces deux arbres isolés « en porte » structurent l'intersection et composent la trame paysagère au sein de laquelle la dissemblance architecturale est mieux intégrée

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Sans présager de l'état phytosanitaire, ces éléments de la trame arborée sont identifiés et intégrés au projet pour assurer la préservation des qualités paysagères et écologiques du site de projet.

Les qualités du site

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

BÂTI ANCIEN

Le bâti ancien indique des constructions réalisées avant 1945, s'inscrivant dans une implantation urbaine caractéristique d'un tissu de centralité ancien (centre-bourg, centre-ville), ou d'anciens hameaux.

ÉLÉMENT DE PATRIMOINE

Les éléments de patrimoine désignent des éléments dont l'architecture ou le témoignage présente un intérêt pour le territoire. Ils peuvent être des maisons de maître, des bâtis agricoles ou du patrimoine de pays (fours, puits, calvaire, etc.).

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

L'identification de ces éléments patrimoniaux vise à la préservation des identités paysagères du territoire, à son intégration dans les projets à venir dans l'histoire urbaine et au réemploi de ce patrimoine dans l'habitat de demain.

** Les principes d'aménagement ne se soustraient pas aux protections réglementaires appliquées à ce patrimoine.*

MURET TRADITIONNEL

Les murets en maçonnerie traditionnelle (pierres, moellons, etc.) participent pleinement aux paysages, qu'ils soient ruraux ou urbains, du territoire. Le plus souvent, ils sont employés comme murs de clôtures sur le pourtour d'une propriété ou le long d'un cheminement.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Sans présager de leur état structurel, les murets en maçonnerie traditionnelle sont identifiés et intégrés au projet pour leur inétérêt paysager. Ils peuvent faire l'objet d'ouvertures ponctuelles pour la création d'un accès ou d'un cheminement. Dans le cas d'ouvertures déjà existantes, leur ré-utilisation devra être privilégiée.



▲ Préserver les murets, éléments architecturaux patrimoniaux, pour assurer l'intégration paysagère et urbaine des urbanisations nouvelles

LES OUVERTURES PAYSAGÈRES

POINT DE VUE

Les points de vue désignent toutes les ouvertures paysagères sur des éléments de grand paysage ou sur des éléments architecturaux structurants du cadre de vie.

Il ne s'agit pas seulement des vues à préserver depuis le site de projet mais aussi de points de vue remarquables perceptibles depuis les espaces publics alentour et que le projet devra intégrer pour ne pas les altérer.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les points de vue, identifiés sur plan et décrits dans les caractéristiques du site, devront être valorisés par les choix d'implantation, de formes architecturales, de volumétrie et de plantations pour assurer la préservation des qualités paysagères du site de projet.



▲ Valoriser pour tous (depuis les futurs logements mais aussi depuis l'espace public), les vues sur le grand paysage et les architectures patrimoniales

L'implantation des éléments futurs

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▼▼▼ TRAITEMENT SPÉCIFIQUE DU FRONT BÂTI

Le traitement spécifique du front bâti traduit sur une séquence donnée les attentes d'une implantation urbaine spécifique. Il peut s'agir de la poursuite d'un front bâti à l'alignement de la rue, de la constitution d'un front bâti en recul de l'espace public, ou encore du traitement d'un adressage selon un rythme spécifique.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

L'attente du traitement spécifique du front bâti est précisée dans le paragraphe «intégration paysagère et urbaine». Dans le schéma, il peut-être précisé par les légendes de recul, de point de vue, de principe d'épanelage, etc.



▲ Une implantation du bâti qui permet de continuer le front urbain caractéristique du centre-bourg

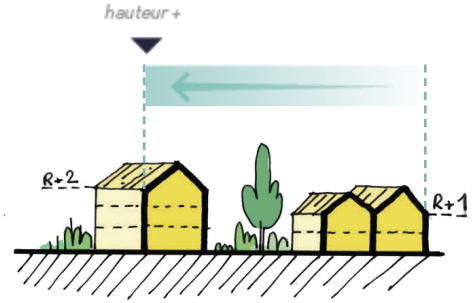
PRINCIPE D'ÉPANELAGE



Les principes d'épanelage définissent la répartition des hauteurs sur un secteur ou un îlot donné. Ils sont prescrits en cohérence avec les formes urbaines environnantes et le contexte paysager dans lequel il s'inscrit.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Le principe d'épanelage est représenté par un dégradé accompagné d'une flèche, la teinte la plus foncée traduit une hauteur de construction plus importante que sur le reste du site.



RECUL DES CONSTRUCTIONS

Les reculs de construction correspondent à des espaces sur lesquels aucune construction n'est autorisée. Les reculs qui ne s'adressent pas sur une voie circulée, nouvelle ou existante, pourront accueillir des annexes (un cabanon de jardin par exemple).

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Le recul des constructions peut-être prescrit :
- en continuité d'implantations urbaines existantes ;
- pour ménager des interfaces avec du bâti existant (intimité, ombrage, etc.) ;
- pour maintenir des ouvertures paysagères ;
- pour préserver des éléments du site : haies bocagères, arbres, murets, bâtis, etc.

De manière générale, il sera attendu que ces reculs soient plantés, sauf en cas d'élargissement de l'espace public (création d'un trottoir par exemple).



▲ L'implantation des logements en recul permet la préservation des sujets préalablement identifiés

L'implantation des éléments futurs

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE NOUVEAUX

TRAME ARBORÉE À PLANTER

La trame arborée à planter désigne une masse arborée (bosquet, petit boisement...) à implanter au sein des futurs projets urbains.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les éléments de trame arborée sont localisés dans le schéma et l'enjeu de leur implantation (complément au sein d'un maillage arboré, création de masses boisées pour ménager des co-visibilités...) est précisé dans le paragraphe «intégration paysagère et urbaine».



▲ Les trames arborées à planter sont majoritairement prescrites en lisière pour ménager l'intimité avec l'urbanisation existante et les transitions avec le grand paysage. Selon le contexte paysager, la palette végétale attendue se décline des essences horticoles aux essences plus endémiques avec pour enjeu principal la diversité (feuillage, période de floraison pour les pollinisateurs, résistance aux maladies, taille...)

ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER

Les alignements à créer désignent des linéaires généralement monospécifiques composés d'essences ornementales et sélectionnées pour leur port et leur capacité à supporter des élagages compatibles avec les contraintes de dégagement des voies : tilleuls, érables, chênes d'Amérique...

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les alignements nouveaux sont localisés dans le schéma et l'enjeu de leur implantation (qualification d'entrée de centre-ville, rythme de voie structurante...) est précisé dans le paragraphe «intégration paysagère et urbaine».



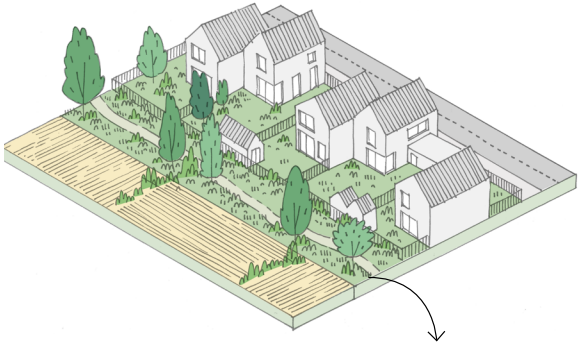
▲ Les alignements d'arbres structurent le paysage urbain, apportent ombrage et qualité de vie en ville. Les compléter de fosses plantées d'arbustes et de vivaces assurent de meilleurs conditions de croissance aux arbres et développent les continuités environnementales urbaines

HAIES À CRÉER OU À COMPLÉTER

Les haies à créer/compléter désignent des plantations linéaires et d'essences mixtes attendues en particulier en lisière de site. Leurs palettes végétales se déclinent soit en haie bocagère endémique constituée d'essences endémiques (chênes, frênes, châtaigners...), soit en «haie urbaine ornementale» composée d'essences mixtes.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les haies nouvelles sont localisées dans le schéma tandis que leur typologie (bocagère ou ornementale) et l'enjeu de leur implantation (complément du maillage bocager, ménagement des intimités...) sont précisés dans le paragraphe «intégration paysagère et urbaine».



Une haie lisière

Exemple de haie bocagère à créer en lisière de site d'OAP pour qualifier la lisière urbaine et assurer l'intégration paysagère du site dans le grand paysage agricole bocager.

LA PALETTE VÉGÉTALE

ESSENCES VÉGÉTALES ENDÉMIQUES

source : guide des plantations pour nos paysages de Brière, PNR de Brière

A ARBRES / 8M +

SOL HUMIDE À FRAIS

aulne glutineux 1
saule blanc 2
frêne commun
hêtre / orme champêtre

SOL FRAIS

charme
érable champêtre 3
merisier / sorbier des oiseleurs 4
peuplier tremble



©Ecomusée Vallée Gapeau



©Pépinières Bauchery



©Pépinières Plessis Luzarches



©Jardin du Pic Vert



B ARBUSTES ARBRISSEAUX / 0,8M - 8M

SOL HUMIDE À FRAIS

bourdaine 1
cornouiller sanguin
sureau noir 2
saule (roux, oreillettes...) 3

SOL SEC

arbousier 4
églantier 5
fusain d'Europe
ajonc d'Europe
genêt à balai 6
prunier sauvage, prunelier



©Herboristerie du Valmont



©Binetteet Jardin-Le Monde



©Promesses de fleurs



©Gerbeaud



©Sorbonne Université



©Pépinières Naudet

C HERBACÉES / 0 - 0,8m

ESPÈCES INVASIVES À ÉVITER

A ailanthe glanduleux
érable negundo
robinier faux-acacia 1

B buddleja 2
laurier-palme
baccharis à feuilles d'arroches

C berce du Caucase
herbe de la pampa 3
renouées asiatiques



©INPN Museum Histoire Naturelle



©Plantes de haies



©Pépinières Plessis Luzarches

Implantation des éléments futurs

LE TRAITEMENT DES LISIÈRES

IMPLANTATION EN LISIÈRE

La lisière est un espace de transition entre la campagne et l'espace urbanisé. Qualifiant la limite des villes, son traitement nécessite une attention particulière tant dans la forme architecturale des constructions que dans son traitement paysager.

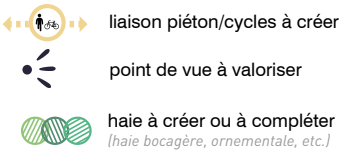
Pour l'image que l'on se fait de la ville au lointain, mais aussi pour des questions de continuités des trames vertes et bleues et de préservation des vues sur le grand paysage, la lisière se traite dans son épaisseur.

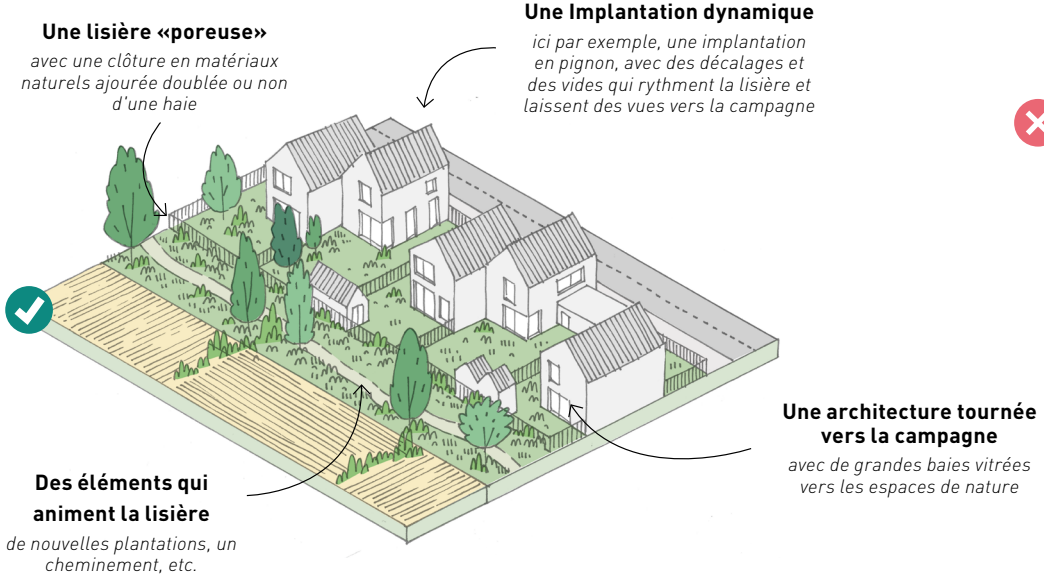
DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

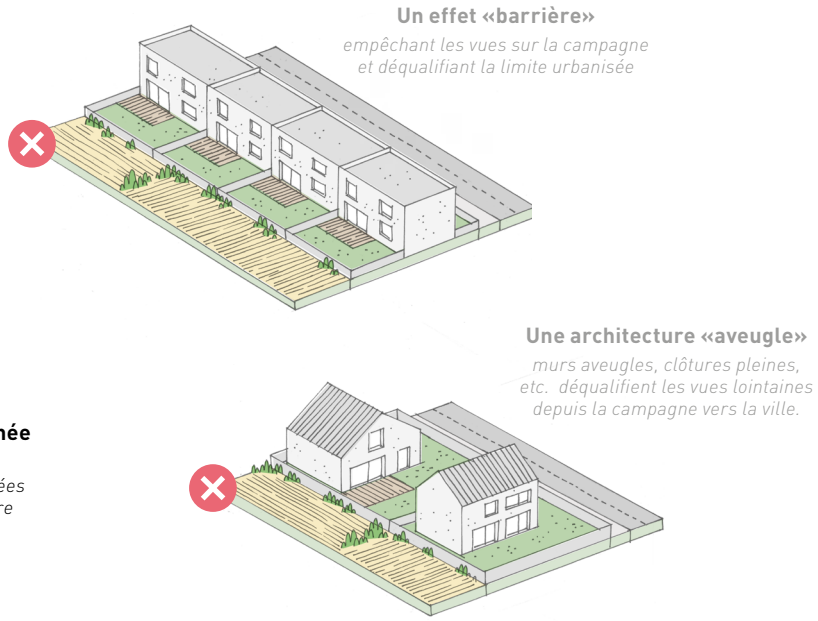
L'identification du traitement des lisière implique :

- Une implantation des bâtis qui laisse passer des vues vers le grand paysage ;
- Une composition des constructions qui se tournent vers les espaces naturels ou la campagne ;
- Un traitement architectural en cohérence avec le caractère naturel ou rural de la lisière (matériaux et teintes naturels, etc.) ;
- La mise en place de clôtures ajourées permettant le passage de la faune et des vues ;
- Le développement d'une palette végétale adapté au caractère bocager des lisières du territoire.

La légende «Implantation en lisière» peut être accompagnée d'autres éléments précisant les attendus. *Exemples :*







LES CLÔTURES

Le choix des clôtures doit répondre aux besoins d'intimité et de sécurité de tout à chacun. Mais en tant qu'élément adressé directement sur **l'espace public de la rue** et perceptible par tous, les clôtures sont une **composante du paysage commun** et doivent à ce titre être cohérentes avec les **qualités paysagères existantes**.

Aussi, le règlement écrit associé à la zone de chaque parcelle fixe des règles d'implantation, d'aspect et de hauteur des clôtures. Une autorisation d'urbanisme est d'ailleurs obligatoire pour la modification ou la création d'une clôture.

Pour choisir entre les possibles du réglement, il s'agit :

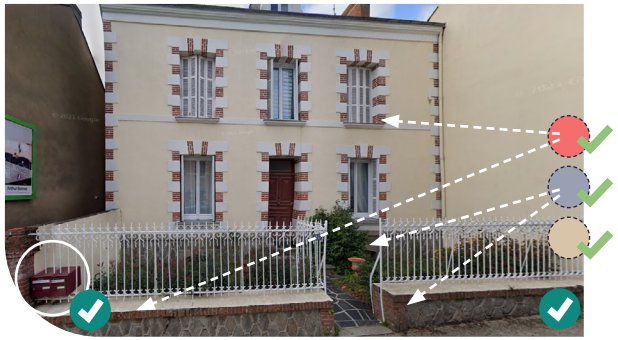
→ d'analyser **les caractéristiques urbaines et paysagères** de sa parcelle : la parcelle se situe-t-elle en centralité, en tissu résidentiel, à la campagne? Quels sont les couleurs et matériaux qui s'intègrent à ce paysage?

→ de s'inspirer **des caractéristiques architecturales** de ma parcelle : Quels sont les couleurs et matériaux présents pour conserver une harmonie de l'ensemble?

→ de porter attention aux détails qui feront la qualité globale de la clôture : assurer la **perméabilité paysagère** de la clôture pour garder les vues pour tous sur le grand paysage, permettre la **perméabilité écologique** en ménageant des passages petite faune (hérisson notamment) dans les sous bassement, intégrer **les éléments techniques** (boite aux lettres, boitiers réseaux...), ménager une **«transparence visuelle»** pour que la végétation des jardins qualifie le paysage de la rue...

Exemple de clôture en centralité et en tissus résidentiel : *préservation des matériaux patrimoniaux (pierre, fer forgé...), des couleurs cohérentes avec les matériaux des bâtis (ardoise, enduit...), des clôtures ajourées qui assurent une perméabilité visuelle entre la rue et les jardins, une cohérence avec les clôtures du voisinage (gabarits et styles), qualification des reculs par des plantations de strates végétales adaptées (arbres, arbustes, vivaces...), ...*





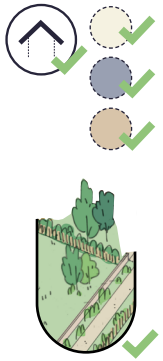


© PHOTO : FRANÇOIS DANTART



Exemple de clôture en campagne et en tissus résidentiel : *des matériaux naturelles (bois, ganivelles), des couleurs cohérentes avec les matériaux des bâtis (ardoise, bois...), des clôtures ajourées qui assurent une perméabilité visuelle sur la végétation des jardins et les vues sur le grand paysage, une cohérence avec les clôtures du voisinage, plantation de strates végétales variées (arbres, arbustes, vivaces...), intégration des éléments techniques dans l'épaisseur de la clôture, perméabilité écologique des clôtures...*







Les principes de dessertes

Principe général de représentation

Pour faciliter la lecture des schémas, les éléments existants du site seront représentés en traits pleins et ceux relevant des éléments futurs en pointillés. Les couleurs et pictogrammes entre éléments existants et de projet sont maintenus.

ACCÈS ET TYPOLOGIES DE VOIRIES

ACCÈS AU SITE

EXISTANT À CRÉER

Les accès désignent les entrées pré-existantes ou à aménager depuis les voies de desserte existantes.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

L'accès au site est précisé en cohérence avec la trame urbaine existante et/ou des contraintes de sécurité (visibilité, flux de circulation etc.). Un ou plusieurs accès peuvent être identifiés sur les schémas de principes d'aménagement.

Il est attendu de ces accès une préservation de la végétation existante et du patrimoine construit (muret, bâti ancien, etc.).

VOIE INTERQUARTIER

EXISTANTE À CRÉER

La voie interquartier désigne un axe de circulation structurant à l'échelle des quartiers et/ou de la commune. Elle organise la desserte et le transit entre les quartiers, et présente un flux de circulation important qui justifie son gabarit, souvent à double sens, accompagné parfois de liaisons piéton/vélo et de plantations.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Le plus souvent, la voie interquartier n'est pas la typologie de voie destinée à la circulation au sein des projets. Elle se destine à la desserte des quartiers et communes, il peut s'agir : de sections de route départementale et communale, de boulevards urbains, de rues... Dans le cadre de projets, des liaisons piéton/vélo et des petits espaces publics peuvent lui être intégrés pour renforcer son caractère urbain : réduire la vitesse de circulation des véhicules, affirmer une fenêtre sur le Grand Paysage...



▲ Une voie interquartier qui réduit la vitesse des véhicules et conforte la place des piétons et vélo notamment par les plantations qui ombragent et rythment les mobilités actives



▲ Une voie interquartier qualifiée par le patrimoine de l'alignement d'arbres, conforté par une fosse continue, qui distance par ailleurs les piétons du flux voitures

VOIE INTRAQUARTIER

EXISTANTE À CRÉER

La voie intraquartier organise la desserte à l'échelle d'un quartier ou d'un l'îlot. Elle se destine à une desserte de proximité, à double sens ou sens unique, dimensionnée pour une allure modérée et une mixité des usages (vélos, piétons...).

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

La voie intraquartier est la desserte privilégiée dans les secteurs à projet des OAP. Elle doit contribuer à la qualité de vie du quartier en atténuant la présence routière au profit de la qualité des espaces publics et de la sécurité des piétons/vélos. Le gabarit, les matériaux de revêtement de sols et les plantations doivent être adaptés à l'ambiance paysagère (centre-ville, bourg, milieu rural...) et aux usages du quartier (proximité parvis d'équipements, liaisons piétonnes distinctes ou espaces partagés...).

Il est attendu un traitement adapté aux enjeux environnementaux de ces voies : utilisation de matériaux clairs, poreux, locaux et/ou issus de réemploi, etc.



▲ Une voie intraquartier existante qualifiée par la végétalisation des clôtures (dans le jardin et sur rue) complémentaire à la trame arborée et végétale de la rue



▲ Une voie intraquartier existante qualifiée par la végétalisation des pieds de façades, continuité paysagère au service de l'intimité des habitants et du cadre de vie



▲ Une voie intraquartier qui permet de circuler hors des flux automobiles tout en ménageant, par ses plantations, l'intimité des résidents notamment ceux en rez-de-chaussée



▲ Une voie intraquartier qui valorise de «façade à façade» l'espace de vie du quartier : intégration du bâti existant par la reprise du trottoir, continuité des matériaux et du végétal...

Les principes de dessertes

Principe général de représentation

Pour faciliter la lecture des schémas, les éléments existants du site seront représentés en traits pleins et ceux relevant des éléments futurs en pointillés. Les couleurs et pictogrammes entre éléments existants et de projet sont maintenus.

CHEMINEMENTS DÉDIÉS AUX CYCLES ET PIÉTONS

LES LIAISONS PIÉTONS/CYCLES

EXISTANTE À CRÉER

Les liaisons piéton/vélo se déclinent tant en grands itinéraires qu'en dessertes de proximité au sein des quartiers. Elles se destinent à un usage quotidien et doivent donc garantir la sécurité de leurs usagers. Une attention particulière est portée pour la desserte sécurisée piéton/vélo des secteurs résidentiels et des équipements (notamment scolaires).

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les secteurs de projet doivent participer au développement des mobilités douces et à la réduction des déplacements motorisés pour les usages de proximité. À ce titre, ils doivent prendre part au maillage vélo/piéton de leur ville. De nombreuses liaisons piéton/vélo sont ainsi intégrées aux secteurs d'OAP, soit en continuité de liaisons existantes (y compris de sentiers récréatifs), soit dans une optique de densification du maillage existant.

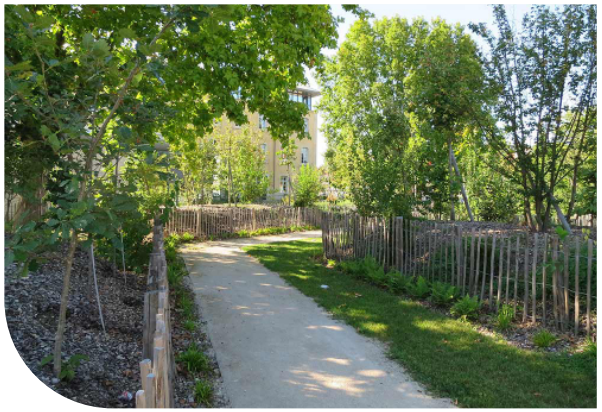
LES SENTIERS RÉCRÉATIFS

EXISTANT À CRÉER

Les sentiers récréatifs désignent les sentiers de promenade et de randonnée (balisée ou non) adjacents aux secteurs de projet ouverts sur les espaces de nature de proximité. Ils se destinent essentiellement à une pratique de loisirs.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les secteurs de projet doivent participer à la qualité du cadre de vie et à ce titre développer l'accessibilité aux espaces de nature et sites paysagers de proximité. Des requalifications ou aménagements de sentiers récréatifs sont à ce titre intégrés aux projets notamment en continuité de liaisons piéton/vélo.



▲ Un cheminement en stabilisé au coeur de massifs boisés et arbustifs, un traitement qualitatif de la lisière des jardins privatifs mais aussi de la lisière urbaine



▲ Le sentier récréatif, un aménagement valorisant la trame bocagère et qualifiant la lisière des jardins privatifs mais aussi la lisière urbaine

LES STATIONNEMENTS

STATIONNEMENT	STATIONNEMENT PAYSAGER
EXISTANT	EXISTANT
À CRÉER	À CRÉER

Le stationnement désigne les espaces sur lesquels sont aménagés des places sans en préciser l'emprise ou la capacité. Le stationnement paysager distingue les espaces à minima plantés d'arbres.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

En continuité avec les prescriptions d'accès ou de desserte, l'emplacement à privilégier pour l'implantation du stationnement est indiqué par un pictogramme sans emprise délimitée. Pour répondre aux enjeux d'intégration paysagère et de qualité du cadre de vie, il est attendu une rationalisation des surfaces de stationnement (mutualisation notamment) et un aménagement favorisant la gestion des eaux, la perméabilité des sols, la lutte contre les îlots de chaleur... A ce titre de nombreux stationnements prescrits sont paysagers.



▲ Un stationnement paysager qui mutualise les besoins en stationnement d'équipements et limite l'imperméabilité des espaces publics de centre-ville



▲ Un stationnement paysager perméable, qui préserve les arbres de haute tige en lisière et complète la trame arborée par des essences endémiques du grand paysage pour intégrer le stationnement et apporter de l'ombre



▲ Un stationnement paysager perméable, qui mutualise la signalétique pour marquer les places de stationnement et la continuité piétonne au sein d'une opération de logements



▲ Un stationnement qui intègre une traversée piétonne paysagère, trame arborée et arbustive qui qualifie et intègre le stationnement au paysage urbain

LES MATÉRIALITÉS DES VOIRIES ET ACCÈS

Les matériaux de voiries et accès de chaque parcelle participent aux qualités esthétiques et fonctionnelles du paysage commun.

Aussi, le règlement écrit associé à la zone de chaque parcelle fixe des règles de dimension et de matérialité des accès.

Pour choisir entre les possibles du règlement, il s'agit :

→ d'analyser **les caractéristiques urbaines et paysagères** de sa parcelle : la parcelle se situe-t-elle en centralité, en tissu résidentiel, à la campagne ? Quelles sont les couleurs et matériaux qui s'intègrent à ce paysage ? 1

→ de s'inspirer **des caractéristiques architecturales et jardinées** de ma parcelle : Quelles sont les couleurs et matériaux présents pour conserver une harmonie de l'ensemble ? 2

→ de porter attention aux détails qui feront la qualité globale de l'aménagement : assurer la **perméabilité hydraulique** pour permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limiter le surchargement des réseaux ; favoriser les tons clairs pour un **albédo limitant la surchauffe urbaine** ; encourager la **durabilité et le réemploi des matériaux** pour limiter le coût écologique (choix de matériaux locaux et de réemploi si possible...) 3

Il est également possible de contribuer au paysage commun en intégrant de la végétation :

→ au sein même des accès via des **revêtements adaptés** ou en **accompagnement des abords** par des plantations adaptées au passage ; 4

→ lorsque l'accès est direct sur rue, d'apporter de la végétation soit en **pied de façade** soit en **pied de clôture**. 5

EXEMPLES DE MATÉRIALITÉS ADAPTÉES AUX CONTEXTES

Intégration paysagère des voies et accès selon les contextes: 1 2

En contexte urbain

- Privilégier les accès en matériaux perméables et adaptés à la fréquence et au type d'usages ;

- Choisir les matériaux en lien avec ceux présents dans les architectures et les espaces publics alentours ;

- Dimensionner les espaces végétalisés et choisir la palette végétale pour conforter l'intimité des résidents et favoriser les continuités paysagères avec les espaces publics ou le grand paysage.



En contexte rural

- Privilégier les accès en matériaux perméables et naturels type revêtements meubles minéraux (graviers, stabilisé, etc.) ;

- Dimensionner généreusement les espaces végétalisés et les gabarits de végétaux (strates arbustive et arborée) pour minimiser l'impact visuel des accès dans le grand paysage.





Exemple : **Intégration résidentielle dans un contexte bocager**
- Utilisation de matériaux de sol clairs, aux joints perméables et ajourés pour les accès piétons et cycles ;
- Plantations herbacées et arbustives «bocagères» et d'arbres fruitiers ;
- Ménagement de l'intinimité par des clotûres bois et ajourées.

EXEMPLES DE REVÊTEMENTS PERMÉABLES 3



stabilisé pour liaison piéton/cycle
©addrn - Guérande



revêtements meubles minéraux
©addrn - Assérac



pavés drainants ou à joints poreux
©addrn - Savenay

Limiter l'imperméabilisation des sols tant par le choix de revêtement perméables que par l'emploi raisonné des revêtement imperméables : *limiter les revêtements imperméables aux bandes de roulement, choisir les matériaux en fonction des contraintes de flux, végétaliser les surfaces de stationnement, etc.*



dalles alvéolées
©addrn - Assérac

EXEMPLES DE VÉGÉTALISATION D'ACCÈS SUR RUE



4



5



5

Contribuer au paysage commun par l'intégration paysagère des voiries, accès et stationnements : *préservation des arbres existants, plantations arbustives pour intégrer le stationnement, plantations de vivaces en pied de façade et clôture...*

Les usages

LES ESPACES PUBLICS

ESPACE PUBLIC DE PROXIMITÉ

EXISTANT

À CRÉER

ESPACE PUBLIC DE PROXIMITÉ À DOMINANTE VÉGÉTALE

EXISTANT

À CRÉER

Les espaces publics de proximité rassemblent des espaces urbains et/ou ruraux (parvis, place, esplanade, etc.),des espaces ayant une forte composante végétale (jardin public, parc, square, bois) et/ou naturelle (berges, espace naturel aménagé, etc.).

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

Les espaces publics en tant que lieux privilégiés de la vie citoyenne, de la mobilité piéton/cycle et de l'observation des paysages sont prescrits :

- en continuité avec des liaisons piéton/vélo et les espaces publics existants, soit pour valoriser une ouverture paysagère ;
- pour créer entre la trame bâtie des espaces supports de la vie de quartier ;
- pour marquer la présence d'un équipement public ou d'une centralité ;



▲ Un espace public de proximité, un parvis d'église, dont les aménagements permettent de se rassembler, de se poser, etc.



▲ Un espace public de proximité à dominante végétale, tel un parc urbain, lieu de promenade, de jeu ou de repos dans la ville ou le bourg

ACTIVITÉS EN RDC

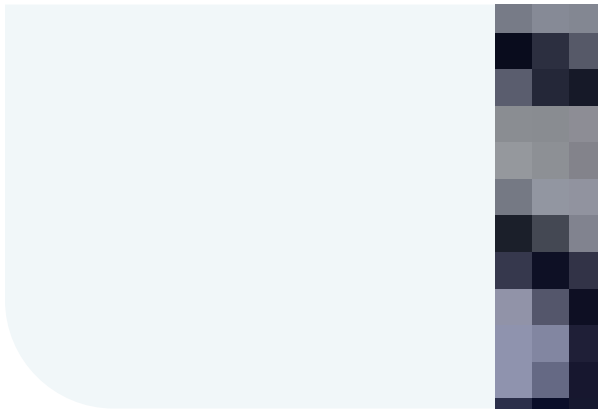
LINÉAIRE COMMERCIAL

EXISTANT À CRÉER

Les linéaires commerciaux identifient au sein du périmètre de l'OAP les secteurs sur lesquels il est opportun de maintenir ou de développer une offre commerciale et/ou de services.

DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP :

La localisation d'un linéaire commercial a pour objet à l'échelle communale de conforter les centralités et à l'échelle du bâti d'affirmer les enjeux d'animation des rez-de-chaussée.



▲ Un linéaire commerciale de centre-ville, composé d'un ensemble de rez-de-chaussée accueillant du commerce de manière continue sur un linéaire donné

La programmation

La page n° 4 des OAPs fixe les principes programmatiques de la ou des futures opérations qui seront développées sur le site en question. Elle impose ainsi :

- La vocation principale de l'opération : habitat, équipement, commerce et/ou service.
- Une densité résidentielle à respecter et établie au cas par cas sur chaque secteur. Cette densité peut s'exprimer en nombre de logements à produire ou en nombre de logements par hectare. Dans ce dernier cas, la densité est exprimée en densité résidentielle brute*.
- La part de logement social à intégrer
- La typologie des logements attendue

La programmation pourra préciser l'usage des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou réhabilitées (activités, commerces, équipements, etc.).

LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE

La densité dite brute inclut les surfaces bâties, les surfaces de parcelles non bâties, les espaces publics (rues, stationnements, trottoirs, places, squares, espaces verts), les équipements et services liés à l'opération. ***Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la trame verte et bleue, les zones humides, les retraits liés aux cours d'eau, les voiries et espaces publics primaires répondant à des besoins s'étendant au-delà du périmètre de l'opération*** *(quartier, commune...).*

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENT

LES INDIVIDUELS

Le lot libre ou individuel pur

Les lots libres correspondent aux terrains à bâtir. Ils se constituent généralement de plus grands terrains, accueillant des maisons individuelles. Le plus souvent, les constructions sont dites «isolées» sur la parcelle.

définition INSEE
individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement

L'individuel groupé

L'individuel groupé se constitue de plusieurs maisons individuelles, construites d'un seul tenant. Le plus souvent, elles présentent des terrains plus petits et une mitoyenneté entre elles.

définition INSEE
maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels

LES INTERMÉDIAIRES

Le logement intermédiaire est un logement collectif empruntant des attributs au logement individuel, notamment sur les questions d'accès.

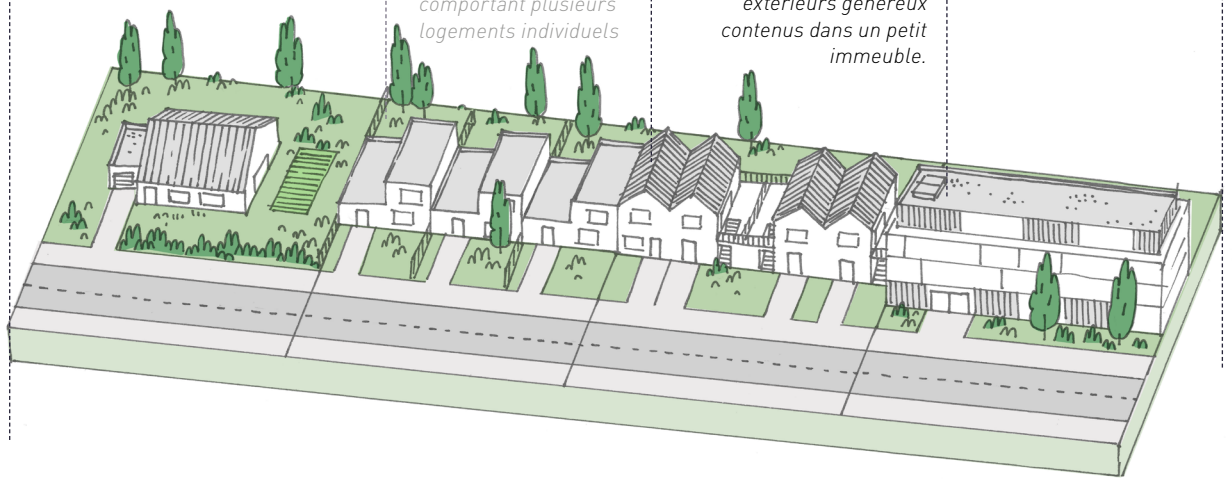
L'intermédiaire a la particularité de présenter des accès aux logements privatisés. Ainsi, l'intermédiaire ne dispose pas de parties communes tel qu'un hall.

Le plus souvent, il se compose d'appartements bénéficiant d'espaces extérieurs généreux contenus dans un petit immeuble.

LES COLLECTIFS

On parle de logements collectifs lorsqu'un même bâtiment accueille plus de deux logements superposés ne disposant pas d'accès privatif.

Ainsi, les constructions des collectifs peuvent être de tailles très variées. On peut parler de «petits collectifs», dont les gabarits s'apparenteraient à des logements intermédiaires.



L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

La conception bioclimatique des constructions vise à tirer partie des caractéristiques du site pour assurer un confort thermique et d'éclairage de manière la plus naturelle possible. Il s'agit donc d'orienter la construction de manière à :

→ **Capter les rayons solaires** pour chauffer en hiver, et de **s'en protéger l'été**.

→ De **favoriser l'éclairage naturel**, notamment dans les pièces de vie.

→ D'**assurer une ventilation naturelle**, notamment pour éviter les surchauffes l'été.

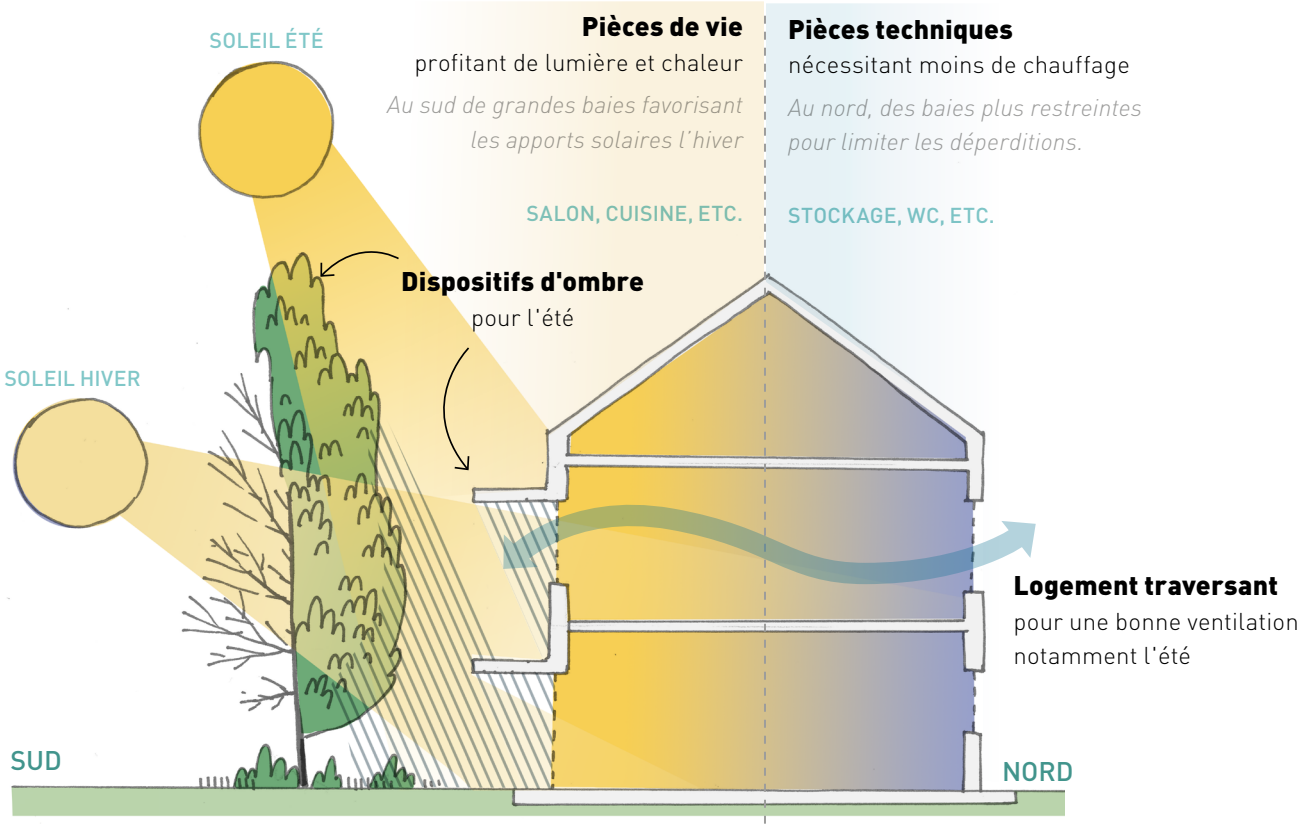
DES EXEMPLES DE DISPOSITIFS D'OMBRAGE











1. **Une pergolas :** protège la façade et les espaces de convivialité extérieurs en projetant de l'ombre
2. **Des volets ou persiennes :** protège les ouvertures vitrées de l'habitation, du froid et du soleil
3. **Un débord de toiture :** protège la façade des intempéris et des rayonnements solaires en été, et permet les apports solaires en hiver
4. **Un store :** protège la façade, les ouvertures et les espaces de convivialité extérieurs en projetant de l'ombre et en limitant les rayonnements solaire dans l'habitation

Sommaire des OAP sectorielles



Bouée 41
BO.01 - POINT DU JOUR p.42
BO.02 - CENTRE-BOURG p.46
BO.03 - LES MARGATS p.50

Campbon 55
CA.01 - LE CHEMIN BLANC p.56
CA.02 - RUE DU SILLON p.60
CA.03 - LA HAIE MÉRIAIS p.64

Cordemais 69
CO.01 - RUE DE PLAISANCE p.70
CO.02 - ALLÉE DES MARRONNIERS p.74

La Chapelle-Launay 79
CL.01 - LA VALLETTE p.80
CL.02 - CENTRE-BOURG p.84
CL.03 - LES TROIS ROSES p.88
CL.04 - LE CHAPEAU AUX MOINES p.92
CL.05 - LE LATTAIS p.96

Lavau-sur-Loire 101
LL.01 - LES GRANDS COURTILS p.102
LL.02 - RUE DES CARRIÈRES p.106
LL.03 - LE CLOS DE LA BERGERIE p.110

Le-Temple-de-Bretagne 115

TB.01 - RUE DU GRAND PONT p.116
TB.02 - IMPASSE DU GRAND PONT p.120

Malville 125

MA.01 - SAINTE CATHERINE p.126
MA.02 - RUE DES ÉCOLIERS p.130
MA.03 - LA CROIX BLANCHE p.134

Pringuiau 139

PR.01 - LA NOUE MULETTE p.140
PR.02 - RUE PIERRE GIRAUD p.144
PR.03 - LA PETITE NOÉ p.148

Quilly 153

QU.01 - LES CLOS GUERRIOUX p.154
QU.02 - LA PILARDAIS p.158

Saint-Etienne-de-Montluc 163

SE.01 - PLACE DE LA MAIRIE / ÎLOT JULES VERNE p.164
SE.02 - LES BOUDINIÈRES NORD p.168
SE.03 - LES BOUDINIÈRES EST p.172
SE.04 - KERRADO p.176
SE.05 - QUARTIER GARE p.180
SE.06 - ROUTE DE COUËRON p.184

Savenay 189

SA.01 - BEAUSOLEIL p.190
SA.02 - RUE VICTOR RODRIGUE p.194
SA.03 - RUE DES CHARDONNERETS p.198
SA.04 - RUE DES MÉSANGES p.202
SA.05 - L'ÎLOT MALVILLE/VERDUN p.206
SA.06 - LE BOIS DES AMOURETTES p.210
SA.07 - PRINCE BOIS p.214
SA.08 - L'AUMÔNERIE p.218
SA.09 - RUE LAËNNEC p.222
SA.10 - LE SILLON DU BAS MATZ p.226
SA.11 - RUE DU PONTREAU p.232

Plan de localisation des OAP



Bouée

BO.01 - POINT DU JOUR p.42
BO.02 - CENTRE-BOURG p.46
BO.03 - LES MARGATS p.50



BO.
01

Bouée

POINT DU JOUR

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le Point du Jour se situe à la **lisière nord-est du centre-bourg** de Bouée, à 200 m des équipements (école publique, mairie...). Il bénéficie d'accès directs à la RD93 - Route de la Violière et à la Route du Point du Jour.

Le site, **partiellement bâti** et composé de plusieurs secteurs, présente un potentiel d'urbanisation d'environ **0,8 hectare au total**. Le secteur A se caractérise par la présence d'un **muret**, d'un **puits** et d'un ensemble **bâti patrimonial**. Les secteurs B et C se constituent de fonds de parcelles de bâtis anciens, et sont marqués par la présence de **lisières denses** composées d'arbres de haute tige.



1. L'ensemble bâti patrimonial à préserver

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font qualité. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier l'entrée dans le centre-bourg** et assurer la transition de formes urbaines entre le tissu rural et celui de centre-bourg.
- **Diversifier l'offre de logements** à proximité immédiate du centre-bourg : constructions neuves et rénovation de bâtis existants.
- **Valoriser le patrimoine architectural et paysager** par une opération de renouvellement urbain préservant le petit patrimoine, les bâtis de qualité et la trame paysagère des lisières.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Des murets à préserver



3. Une entrée de bourg à valoriser

POINT DU JOUR

présentation du site



ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- trame arborée
- haie structurante *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- arbre isolé
- élément patrimonial *(bâti, puits, etc.)*
- bâti ancien
- muret traditionnel
- point de vue structurant
- accès existant
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- stationnement

Bouée

POINT DU JOUR

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- accès existant à conserver
- accès à créer
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser
- haie à valoriser
- arbre isolé à valoriser
- élément patrimonial à préserver *(bâti, puits, etc.)*
- muret traditionnel à valoriser
- point de vue à valoriser

IMPLANTATION

- recul des constructions
- traitement spécifique du front bâti
- haie à créer ou à compléter *(haie bocagère, ornementale, etc.)*

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte des sites devra valoriser les accès existants et favoriser la mutualisation du stationnement :

>> Le long de la route du Point du Jour, les dessertes des secteurs A et B devront **réemployer les accès existants dans les murets.**

>> Sur le secteur A, de nouveaux accès pourront être réalisés sur le Chemin de la Lande du Bourg et/ou sur la route de la Volière
>> La desserte du secteur C devra être réalisée par un accès unique préservant la trame arborée et qui permette un recul des bâtis futurs avec les constructions existantes en faveur **des apports solaires et de la préservation du voisinnage**.
>> Les **stationnements** des secteurs A et B devront être **mutualisés et paysagers**. Leur positionnement devra favoriser le développement d'opérations apaisées.

Afin de limiter les impacts sur la trame paysagère, le patrimoine et l'imperméabilisation des parcelles, **les dessertes ne seront pas tenues d'être traversantes.**

Afin de conforter la trame paysagère, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot** et du **stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les éléments de patrimoine, murets, puits et bâtis anciens de qualité, devront être maintenus et rénovés dans une logique de **préservation et de valorisation de l'identité du site**.

- **Les lisières bocagères** devront être préservées et complétées d'autres plantations.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère rural et patrimonial du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines et la trame paysagère alentour. Il s'agira de :

>> **Assurer une transition cohérente avec les implantations bâties du centre-bourg** au sud et à l'est du secteur A (par exemple, une implantation en pignon-rue est envisageable, en recul de l'alignement pour des questions de préservation des murets).

>> **Valoriser les vues sur le bâti ancien** depuis le Chemin de la Lande du Bourg par un recul paysager des constructions nouvelles. Par ailleurs, ce recul permettra d'insérer les nouvelles constructions de manière cohérente avec le tissu pavillonnaire existant au nord.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le projet se compose de **trois opérations distinctes** présentant une cohérence globale. Les opérations devront présenter des volumétries de bâti adaptées au contexte du site et en cohérence avec la composition urbaine et paysagère attendue.

SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **50 logements/hectare**. Au vu du contexte de centre-bourg et des formes urbaines alentour, il est attendu une **mixité de typologies de logements** composée de collectifs, d'intermédiaires et/ou d'individuels groupés réalisés tant par la rénovation des bâtis existants que par des constructions nouvelles. L'opération devra intégrer un minimum de **18% de logements locatifs sociaux**.

SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute minimale de **25 logements/hectare**, soit environ **4 logements** individuels et/ou individuels groupés.

SECTEUR C

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute minimale de **20 logements/hectare**, soit environ **4 logements** individuels et/ou individuels groupés.

BO.
02

Bouée

CENTRE-BOURG

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site «centre-bourg» désigne **quatre secteurs** au coeur du bourg de Bouée représentant un **potentiel de renouvellement urbain d'environ 0.6 hectare** au total.

Les secteurs A, B, C se caractérisent par leur localisation en **coeur d'îlot** et par la présence de **deux bosquets d'arbres de haute tige**. Ils bénéficient d'accès via le stationnement de la Clairhaye et par une liaison piétons/cycles depuis la Rue du Bois Giraud.

Le secteur D, inscrit dans le front bâti du centre-bourg de la Rue de l'Estuaire, comporte des **murets** et du **bâti à préserver** (maison de centre bourg en R+1+C). Il est quant à lui accessible par la Rue des Roseaux et la Rue de l'Estuaire.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Le secteur A



▲ 2. Du bâti à préserver su le secteur D

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

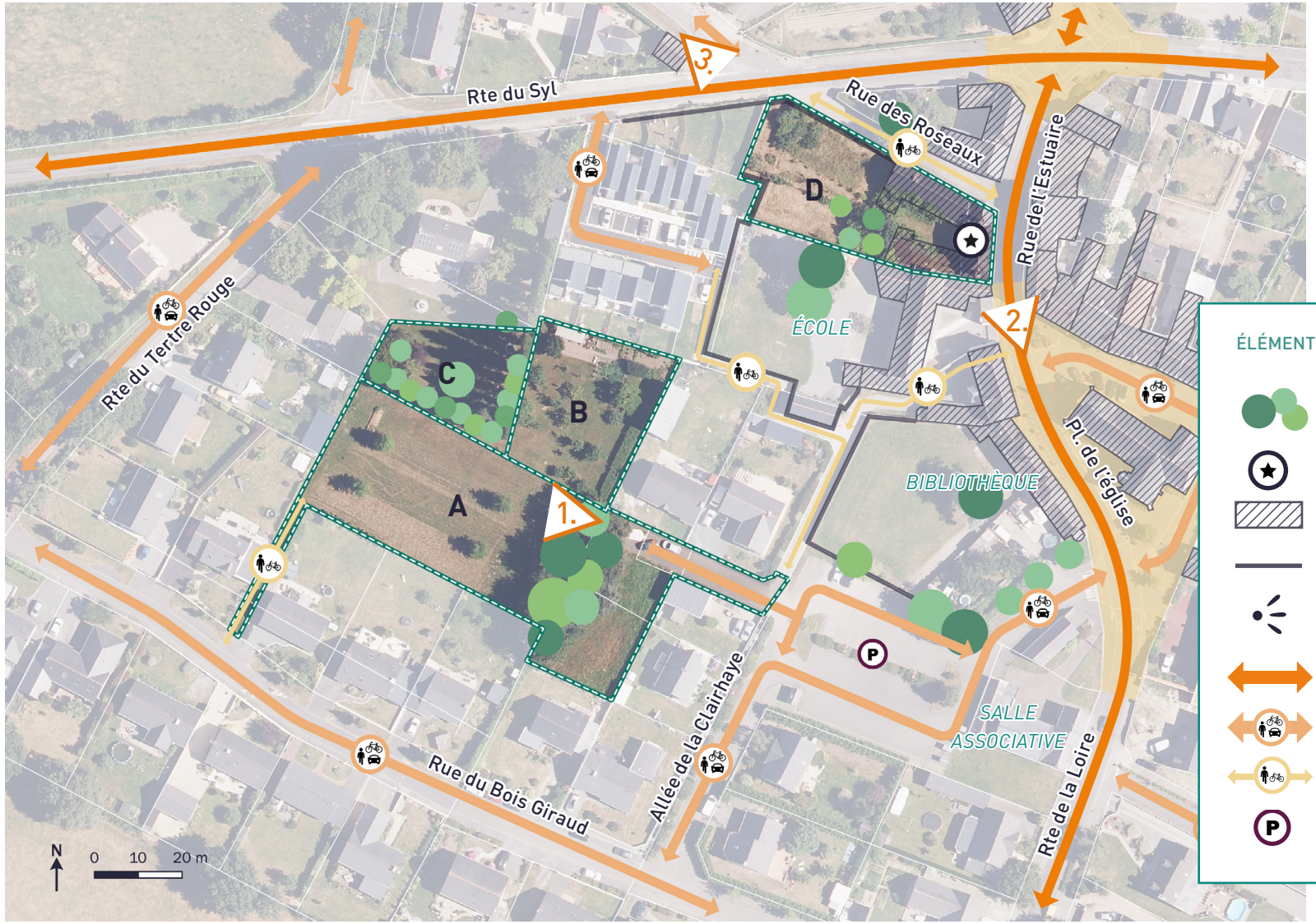
L'urbanisation future des secteurs doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier le coeur du centre-bourg** par un projet de renouvellement urbain à proximité immédiate des équipements.
- **Diversifier l'offre de logements** du centre-bourg par des constructions neuves et de la rénovation de bâtis existants.
- **Valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager** par une opération de renouvellement urbain intégrée à la forme urbaine anciennne et préservant le petit patrimoine, les bâtis de qualité et la trame paysagère des coeurs d'îlot.



▲ 3. Des murets et une vue sur le bourg à préserver

présentation du site



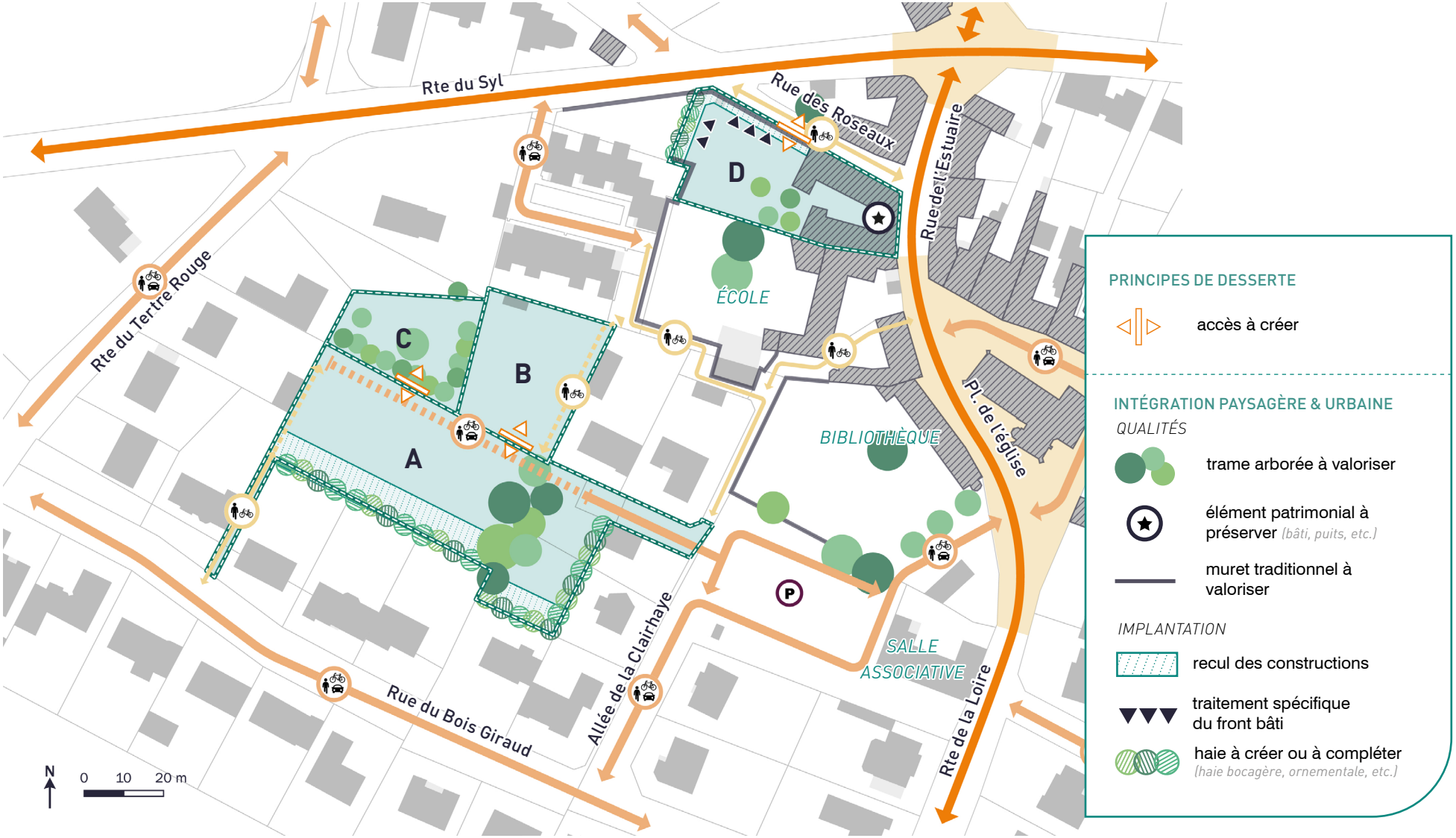
ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- trame arborée
- élément patrimonial *(bâti, puits, etc.)*
- bâti ancien
- muret traditionnel
- point de vue structurant
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- stationnement

Bouée

CENTRE-BOURG

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des sites A/B et C devra **valoriser les accès existants** et favoriser la **mutualisation du stationnement,** notamment avec le stationnement existant sur l'allée de la Clairhaye :

>> Afin de limiter les impacts sur la **trame paysagère** et l'**imperméabilisation des parcelles**, les dessertes ne seront pas tenues d'être traversantes et le stationnement devra être paysager.

>> La desserte du secteur A valorisera la desserte existante prenant appui sur l'allée de la Clairhaye. Elle se traduira par une voie intraquartier favorisant le partage de la voirie. Le positionnement de cette desserte doit permettre la création d'accès pour les sites B et C. Les accès et la desserte du site devront permettre autant que possible la préservation de la **trame arborée existante.**

>> La liaison piétons/cycles depuis la Rue du Bois Giraud sera maintenue et valorisée dans la continuité de la voie intra-quartier desservant les secteurs A/B/C.

- L'accès au secteur D s'effectuera le long de la rue des Roseaux. Une ouverture dans le muret pourra être aménagée à cet effet. Sa largeur devra être optimisée pour limiter son impact sur le muret. La rue des Roseaux devra conserver son **statut de ruelle** où cycles et piétons sont prioritaires.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les bâtis patrimoniaux et murets en maçonnerie traditionnelle devront être maintenus et rénovés dans une logique de **préservation et de valorisation de l'identité du site**.

- **Les trames arborées de haute-tige** devront être préservées et complétées d'autres plantations notamment en **lisière de sites** (secteurs A et D).

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère rural et patrimonial du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des constructions devra **s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines** et la trame paysagère alentour. Il s'agira notamment de :

>> **Observer un recul des constructions** sur le secteur A à la fois pour des questions d'intimité mais aussi d'apport solaire pour les **constructions nouvelles et espaces de jardins associés**.

>> Sur le secteur D, proposer une implantation en cohérence avec les éléments patrimoniaux à préserver (bâti et murets, les **implantations traditionnelles du centre-bourg** et le **statut d'entrée de bourg** de la route du Syl).

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le projet se compose de **4 opérations distinctes** présentant une cohérence globale :

SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/hectare** soit une **dizaine de logements**. Au vu du contexte urbain de centre-bourg et des formes urbaines alentour, il est attendu une mixité de typologies de logements composée d'intermédiaires et/ou d'individuels groupés.

SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'un minimum de **8 logements**. Au regard du contexte urbain, il est attendu des logements intermédiaires et/ou individuels groupés.

SECTEUR C

Opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'un **minimum de deux logements**.

SECTEUR D

Opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'un **minimum de 10 logements** à répartir entre des **constructions neuves** et la **réhabilitation du bâti patrimonial**.

Bouée

LES MARGATS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site des Margats se situe **en entrée de ville Ouest du centre-bourg** de Bouée, à 200 m des équipements (école publique, mairie...). Il constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.8 hectare**.

Desservi par la RD90 - Route du Syl, le site dispose également d'un accès direct à la Rue des Margats.

Les Margats bénéficient d'un **cadre paysager de bocage**, ce maillage se poursuit et se densifie vers l'Ouest. Ainsi, les lisières bocagères Est et Ouest sont composées de **chênes de haute tige**. Le long de la Route du Syl, une **haie bocagère** majoritairement composée de trames arbustives qualifie la lisière Sud.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Vue depuis l'accès existant sur les haies bocagères



2. Haie longeant la route du Syl

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font qualité. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier l'entrée Ouest du centre-bourg** par un projet s'inscrivant dans la trame paysagère du bocage et la forme urbaine du centre-bourg.
- Optimiser le foncier par une **offre diversifiée de logements** à proximité immédiate du centre-bourg.
- **Préserver la lisière bocagère existante** et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



3. Vue depuis la rue des Margats

présentation du site



ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- trame arborée
- alignement d'arbres
- haie structurante *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- stationnement

Bouée

LES MARGATS

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- L'accès au site devra être réalisé depuis la Rue des Margats. Les accès sur la Route du Syl-RD 90 **ne seront pas autorisés**.

- Le stationnement sera **mutualisé et paysager**.

- Afin de conforter la trame paysagère, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les lisières existantes devront être préservées. Ainsi il est attendu un recul des constructions sur toutes les lisières, dans une logique de **protection des haies bocagères existantes (houpier et système racinaire).**

- Cette trame devra être complétée par des haies en lisière Nord et Ouest du site. Afin d'inscrire le site en cohérence avec son contexte paysager, il est attendu **des haies mixtes mettant en valeur les essences endémiques du bocage**.

- Il est également attendu d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouvelles constructions et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront **s'inscrire en cohérence avec le caractère bocager de l'entrée de centre-bourg.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/ha** composée d'**individuels groupés et d'intermédiaire et/ou de petits collectifs**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.

Plan de localisation des OAP



Campbon

CA.01 - LE CHEMIN BLANC p.56
CA.02 - RUE DU SILLON p.60
CA.03 - LA HAIE MÉRIAIS p.64



CA. 01

Campbon

CHEMIN BLANC

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site du Chemin blanc se situe e**n lisière Nord-Est** de Campbon, au Nord de la **zone d'activités et de l'EHPAD**. Localisé à moins de 500 m des commerces, services et équipements du centre-ville, ce site partiellement bâti par une résidence séniors présente un potentiel d'urbanisation de **2,1 hectares**.

Le site est majoritairement adressé et desservi par la route du Chemin du Four à Chaux. Pour autant, il bénéficie aussi d'un adressage sur la RD100-Rue Saint-Martin au sein de la trame de maisons pavillonnaires.

Le Chemin Blanc s'inscrit dans **un léger relief descendant** vers le Sud, Sud-Est. Cette topographie est soulignée par la **trame arborée des jardins en lisières Ouest et Nord du site**.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. La Résidence existante, isolée sur le site du Chemin Blanc



2. Parcelle au contact de la rue Saint Martin

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier la lisière Nord-Est** du centre-bourg par un projet qui s'inscrit dans la trame paysagère du bocage.

- **Optimiser le foncier** par une offre diversifiée de logements à proximité immédiate du centre-bourg.

-**Intégrer les logements de la résidence adaptée** à une forme urbaine cohérente avec son environnement.

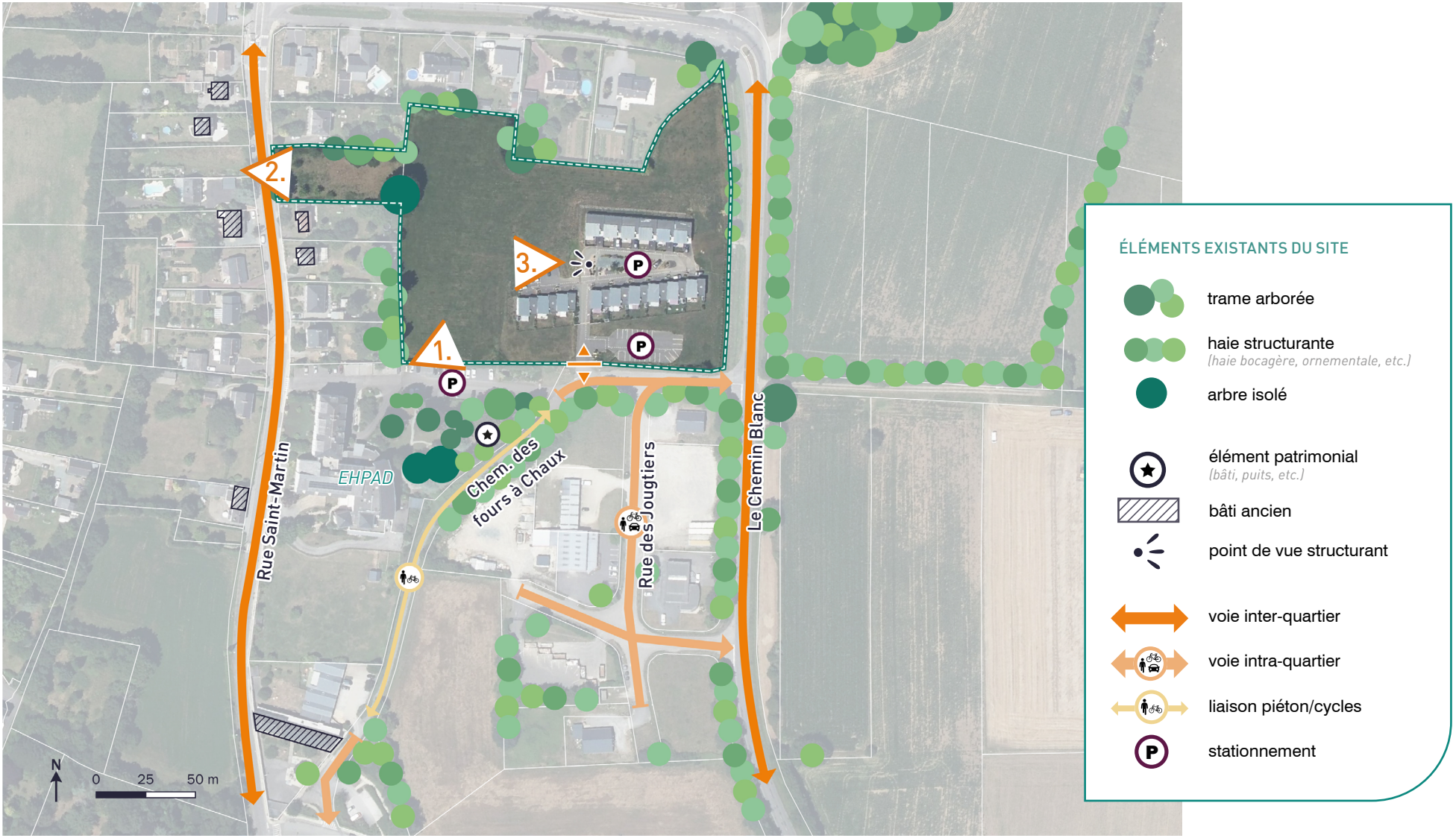
- **Préserver les trames arborées existantes en lisière de site** et les compléter au sein et en lisière Est de l'opération.



3. Grands arbres en fond de perspective

CHEMIN BLANC

présentation du site



Campbon

CHEMIN BLANC

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra **valoriser l'accès existant** depuis le chemin des Fours à Chaux. Un nouvel accès est à créer depuis la rue Saint-Martin afin d'assurer une traversée Sud/Ouest du site. Cette traversée se matérialisera par une voie intra-quartier.

- Il est attendu une liaison piétons/cycle s'inscrivant **dans la continuité du maillage existant** entre le Chemin des Fours à Chaux et la rue Saint Martin.

- Le **stationnement sera mutualisé et paysager**.

- Afin de **conforter la trame paysagère**, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les lisières paysagères devront être préservées et complétées d'autres plantations, notamment en lisière avec les bâtis existants, puis en accompagnement du bâti et du stationnement. Elles permettront d'**assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère bocager du site.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des constructions devra **s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines et la trame paysagère alentour, notamment avec le relief et les points de vue à valoriser.**

- Les constructions qui s'implanteront le long du nouvel accès à l'ouest du site devront présenter une implantation permettant de **qualifier la rue nouvelle par un front bâti.**

- L'implantation des éventuelles nouvelles constructions à l'intersection du Chemin Blanc et du Chemin du Four à Chaux **devra marquer l'entrée du quartier** et permettre **d'intégrer la résidence séniors existante à la composition urbaine future du site**.

- Les nouvelles constructions devront respecter un **principe d'épanelage** avec les plus grandes hauteurs à l'Ouest, au contact des grands arbres.

- Ces constructions de plus grandes hauteurs devront observer **un recul sur la limite ouest** dans l'optique de **valoriser et préserver les grands sujets arborés.**

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une opération à vocation d'habitat présentant une densité brute d'environ **40 logements/ha,** soit une **cinquantaine de logements** (en complément des logements existants).

La programmation devra présenter une diversité de typologie de logements : **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés**. L'opération devra intégrer un minimum de **35% de logements locatifs sociaux**.

L'opération devra présenter des volumétries de bâti adaptées au contexte du site et en cohérence avec la composition urbaine attendue.



Chemin des Fours à Chaux :
Cheminement piéton le long de l'EHPAD,
entre lisières boisées et vues sur l'église du bourg

CA. 02

Campbon

RUE DU SILLON

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Rue du Sillon se situe à la **lisière Sud-Ouest du centre-bourg**, à 600 m des commerces, services et équipements. Il présente un potentiel d'urbanisation d'environ **1 hectare**.

Il s'implante dans la continuité du quartier résidentiel de la rue du Dr Paul Verliac et est accessible uniquement par cette rue. Il profite en outre d'une **liaison piétons/cycles** qui relie ce quartier à la Rue du Sillon située au nord-ouest du site, ainsi qu'au centre-bourg.

Le site du Sillon s'inscrit dans un **contexte paysager d'espaces agricoles, de bocage et d'un espace naturel humide au Sud**.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Vue sur la haie matérialisant la lisière avec la campagne



▲ 2. Noue le long des habitation existantes

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier la lisière Sud-Ouest** du centre-bourg par un projet s'inscrivant dans la trame paysagère du bocage et la forme urbaine du centre-bourg.
- **Optimiser le foncier** par une offre diversifiée de logements à proximité immédiate du centre-bourg.
- **Valoriser le maillage de liaisons piéton/cycles** des quartiers résidentiels.
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisière de site et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.



▲ 3. Vue sur les arbres de haute tige au Nord du site

RUE DU SILLON

présentation du site



Campbon

RUE DU SILLON

principes d'aménagement



RUE DU SILLON

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra **valoriser l'accès existant** sur la Rue Paul Verliac.

- La liaison piétons/vélos existante en lisière Est sera intégrée et qualifiée par l'urbanisation nouvelle. Cette liaison devra être prolongée au Sud pour accéder au complexe sportif.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations notamment arborées le long des voies et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières paysagères** devront être préservées et complétées d'autres plantations, notamment **en lisière avec les bâtis existants**, puis en **accompagnement du bâti** et du **stationnement**. Elles permettront d'**assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex: clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère bocager de la lisière du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Il est attendu sur les limites Sud et Ouest du site une implantation des bâtis permettant de **valoriser la lisière de la ville**. Ainsi, les implantations choisies devront permettre des **porosités visuelles entre la campagne et l'espace urbanisé, et valoriser les vues sur la campagne depuis la ville**. Pour ce faire, les bâtis devront s'inscrire en cohérence avec les **co-visibilités des ouvertures paysagères sur les espaces agricoles bocagers vers l'Ouest et l'espace naturel humide au Sud.**

- Les nouvelles constructions devront respecter un **principe d'épanelage** avec les plus grandes hauteurs au Sud, au contact de la lisière avec la campagne.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat présentant une densité brute d'environ **30 logements/ha, soit une trentaine logements**.

La programmation devra présenter une diversité de typologies de logements : **collectifs, intermédiaires, et/ou individuels groupés.**

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

L'opération devra présenter des volumétries de bâti adaptées au contexte du site et en cohérence avec la composition urbaine attendue.

Campbon

LA HAIE MÉRIAIS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Haie Mériais, composé de **3 secteurs**, se situe au Sud-Ouest du centre-bourg, à environ 200 m des commerces, services et équipements.

Ces secteurs en coeur d'îlot, **d'environ 2.4 hectares** au total, présentent des qualités communes **d'accessibilité**, de **lisières arborées qualitatives** et de **patrimoine de pays**.

En plus du cadre paysager arboré, les sites bénéficient de **points de vue structurants** sur le **patrimoine architectural du centre-bourg**, en particulier le secteur B.

La liaison piétons/cycles existante entre le secteur A et le secteur B s'inscrit dans un **patrimoine remarquable de haie bocagère et de chênes de haute tige**.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Cheminement piéton au coeur du site



2. Vue depuis le Nord du secteur A : le site est marqué par une pente douce descendant vers le Sud

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

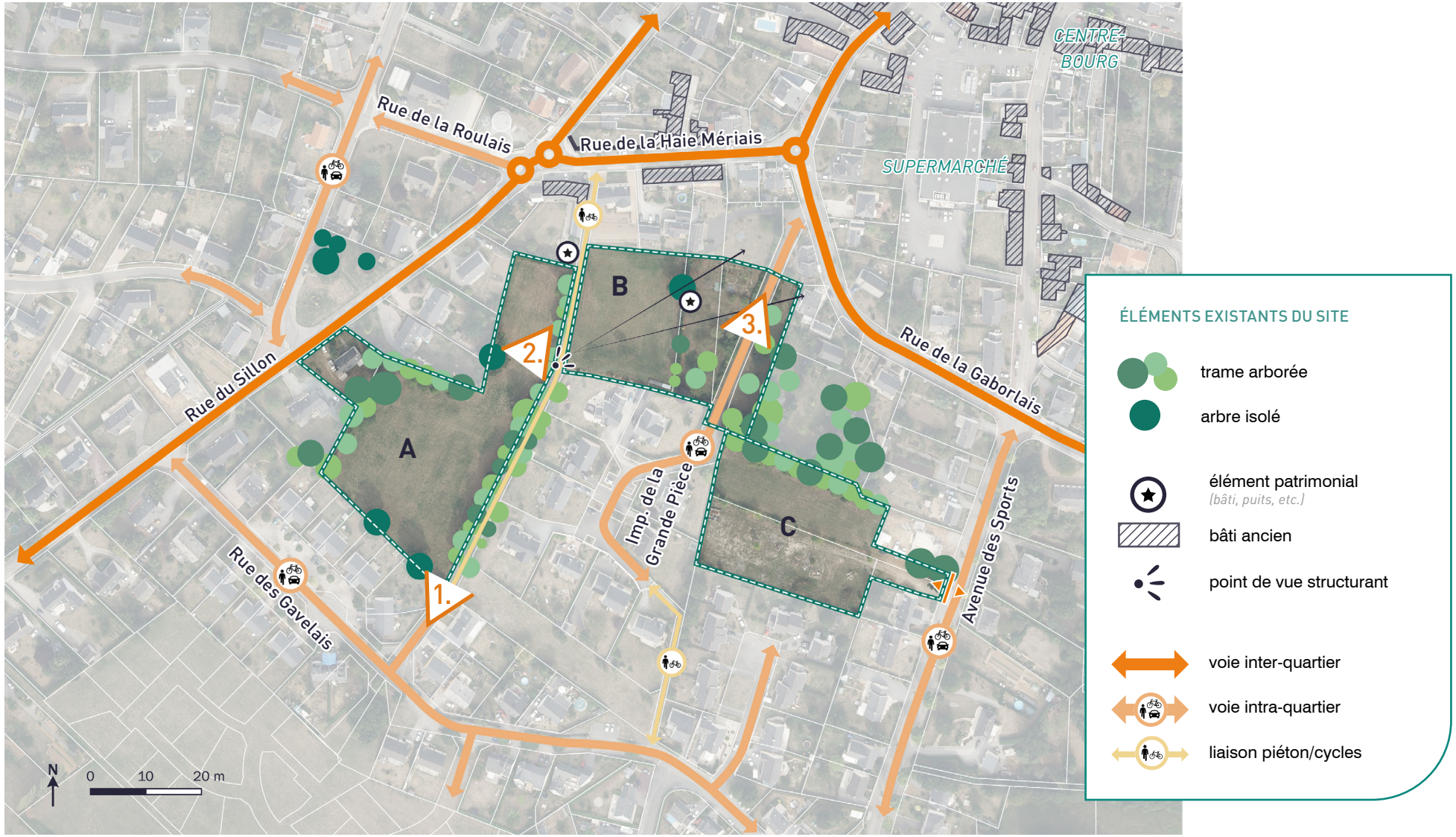
- **Optimiser du foncier** en coeur d'îlot à proximité immédiate du centre-bourg.
- **Valoriser le maillage de liaisons piétons/cycles** ;
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisière de site et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.
- **Préserver et valoriser le petit patrimoine bâti** et **le point de vue** structurant sur l'église.



3. Espaces sans usages apparents le long de l'impasse de la Grande Pièce

LA HAIE MÉRIAIS

présentation du site



Campbon

LA HAIE MÉRIAIS

principes d'aménagement



LA HAIE MÉRIAIS

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des sites devra **valoriser les accès existants** et **organiser la mutualisation du stationnement** pour limiter **l'impact sur la trame arborée** et **proscrire la création de voies sans issue :**

  >> L'accès au secteur A sera réalisé directement depuis la rue Gavelais par un accès à créer à l'amorce de la liaison piétons/cycles entre les secteurs A et B. Un stationnement mutualisé et paysager s'implantera à son contact afin de limiter le déploiement de voirie au sein du secteur A.

  >> L'accès au secteur B prendra appui sur l'impasse de la Grande Pièce à l'Est. Un stationnement mutualisé et paysager sera réalisé à son contact.

  >> L'accès au secteur C sera développé via une voie intra-quartier traversante.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

- La **l**iaison piétons/vélos existante entre le secteur A et B sera intégrée et préservée via un recul du bâti.

- Le **maillage du quartier** sera complété par une liaison piétons/cycles traversant le secteur A.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les lisières paysagères devront être préservées et complétées par d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour **assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles** et l'intimité des habitations existantes.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère urbain du centre-bourg.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

- Sur le secteur B, le puits devra être maintenu et rénové dans une logique de **valorisation du patrimoine et de l'identité du site.**

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Un **recul du bâti devra être respecté sur la lisière Sud de tous les secteurs.**

- Sur le secteur B, le long de l'Impasse de la Grande Pièce, il est attendu une implantation et un traitement des façades qui créent un **front bâti qualifiant l'adressage sur l'Impasse.**

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur le site de la Haie Mériais, **trois opérations distinctes** à vocation d'habitat et présentant une **cohérence globale**. Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère du secteur.

SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/ha**. Au vu du contexte urbain de centre-bourg et des formes urbaines alentour, il est attendu une mixité de typologies de logements : **collectifs, intermédiaires et/ou d'individuels groupés**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/ha**. Au vu du contexte urbain de centre-bourg et des formes urbaines alentour, en termes de typologies de logements, il est attendu sur ce secteur du **collectif et de l'intermédiaire**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.

SECTEUR C

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **25 logements/ha**.

Plan de localisation des OAP



Cordemais

CO.01 - RUE DE PLAISANCE p.70
CO.02 - ALLÉE DES MARRONNIERS p.74



CO.
01

Cordemais

RUE DE PLAISANCE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situés à 400m du centre-bourg, ces **trois secteurs non bâtis** au coeur d'une zone pavillonnaire constituent un potentiel d'urbanisation d'environ **0.7 hectare**. Desservis par la Rue de Plaisance (Secteur B) et la Rue du sillon (Secteur A et B), ils bénéficient également de la traversée d'une liaison piétons/cycles "informelle" qui se poursuit au nord vers la Rue d'Anjou.

Les sites intègrent une **trame paysagère qualitative en lisière et deux bosquets d'arbres de haute tige**. Il est à noter la présence d'un **puits en pierres** à l'entrée Sud-Ouest du secteur B.



1. Vue du site depuis la rue de Plaisance (Secteur B)

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future des sites doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier** et **diversifier l'offre de logements** à proximité immédiate du centre-bourg ;
- **Valoriser les liaisons piétons/cycles** par une opération préservant la trame existante et la qualifiant ;
- **Conforter le socle d'espaces publics** et les continuités piétons/cycles par la **préservation et le confortement de la trame arborée existante**.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Vue sur le fond de parcelle et sa petite lisière arbustive (Secteur B)



3. Parcelle adréssée sur la Rue du Sillon (Secteur A)

présentation du site



Cordemais

RUE DE PLAISANCE

principes d'aménagement



RUE DE PLAISANCE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des sites devra valoriser trame viaire existante et favoriser la **mutualisation et l'intégration paysagère du stationnement** :

  >> La desserte du secteur A sera réalisée directement depuis la rue du Sillon.

  >> La desserte du secteur B devra être traversante entre la Rue du Sillon et la Rue de Plaisance. Elle se matérialisera par une voie intra-quartier favorisant le partage de la voirie. Cette desserte sera prolongée vers l'ouest jusqu'au secteur C pour permettre son potentiel développement.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un t**raitement paysager des voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

- La liaison piétons/cycles existante en lisière Est de secteur B sera intégrée et qualifiée au projet.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières paysagères** du site devront être préservées et complétées par d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour **assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- Le **puits** devra être maintenu et rénové dans une logique de **préservation de l'identité du site**.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des constructions devra s'inscrire **en cohérence avec les formes urbaines et la trame paysagère alentour**.

  >> Ainsi sur le secteur A, il est attendu une implantation qui s'inscrive dans la continuité du tissu d'individuels groupés existant au sud.

  >> Sur le secteur B, il est attendu une gradation des hauteurs à l'échelle de la parcelle avec une façade urbaine côté rue de Plaisance constituée d'immeubles collectifs de plus grande hauteur Dans la continuité des implantations existantes de la rue, ces constructions observeront un recul qui devra faire l'objet d'un traitement paysager qualifiant et valorisant l'opération.

PRINCIPES D'USAGES

En vis à vis du bosquet d'arbres au contact du secteur A, l'accès Nord-Est du secteur B sera qualifié par une placette ouvrant sur le coeur d'îlot.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site **3 opérations distinctes** à vocation d'habitat. Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère attendue.

SECTEUR A

Une **opération d'ensemble d'un seul tenant** composée d'au moins **4 logements individuels**.

SECTEUR B

Une opération d'ensemble d'une densité brute de l'ordre de **60 logements/hectare**. Au vu de la proximité du centre-bourg et des formes urbaines alentour, il est attendu une mixité de typologies de logements composée de **collectifs, d'intermédiaires et/ou d'individuels groupés**.

L'opération devra intégrer un minimum de **50% de logements locatifs sociaux**.

SECTEUR C

Une opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'au moins **3 logements individuels**.

CO.
02

Cordemais

ALLÉE DES MARRONNIERS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé dans le centre-bourg, cet **îlot non bâti** au cœur d'un tissu de **fonds de jardin** constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.5 hectare**.

Desservis par l'avenue des Quatre Vents, il bénéficie également de la traversée d'une liaison piétons/cycles de l'allée des marronniers qui rejoint la Rue d'Appée, desserte indirecte.

Le site s'insère dans un **contexte paysager qualitatif de fonds de jardins** avec une **ouverture paysagère sur le clocher de l'église**. Il est à noter la présence de **murets traditionnels** et d'un **arbre de haute tige** sur la partie Sud.



1. L'allée des marronniers, allée piétonne bordée d'un mail de sujets de haute tige face à la mairie



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Mur de clotûre en maçonnerie traditionnel marquant la limite avec les jardins en lanière de la rue de la Gorge Sèche

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future des sites doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier** et **diversifier l'offre de logements** au coeur du centre-bourg ;
- **Valoriser les liaisons piétons/cycles** par une opération préservant la trame existante et la qualifiant ;
-**Ménager et valoriser les vues sur la trame paysagère** des murets traditionnels et le clocher de l'église des fonds de jardins Ouest ;
- **Conforter le socle d'espaces publics** et les continuités piétons/cycles par la **préservation et le confortement de la trame arborée existante**.



3. Perspective sur le clocher, soulignée par le noyer de haute tige le long du muret traditionnel

ALLÉE DES MARRONNIERS

présentation du site



Cordemais

ALLÉE DES MARRONNIERS

principes d'aménagement



ALLÉE DES MARRONNIERS

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La liaison piétons/vélos sera intégrée au service de l'urbanisation nouvelle et du **maillage du quartier**.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un t**raitement paysager des voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations notamment arborées le long des voies et du stationnement, etc.

- L'**ouverture paysagère** sur le clocher de l'église devra être préservée depuis l'allée des marronniers et **intégrée dans la composition urbaine**.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Le **mail de marronniers et le noyer** devront être préservés et complétés d'autres plantations, notamment en accompagnement du bâti et du stationnement. Elles permettront d'**assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex: clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère jardiné du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

- Les **murets devront être préservés et valorisés** par le projet.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat d'environ **30 logements**.

Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère du secteur. Aussi la programmation devra présenter un **mixte de logements intermédiaires et d'individuels groupés**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.



▲ Des vues sur l'église à préserver

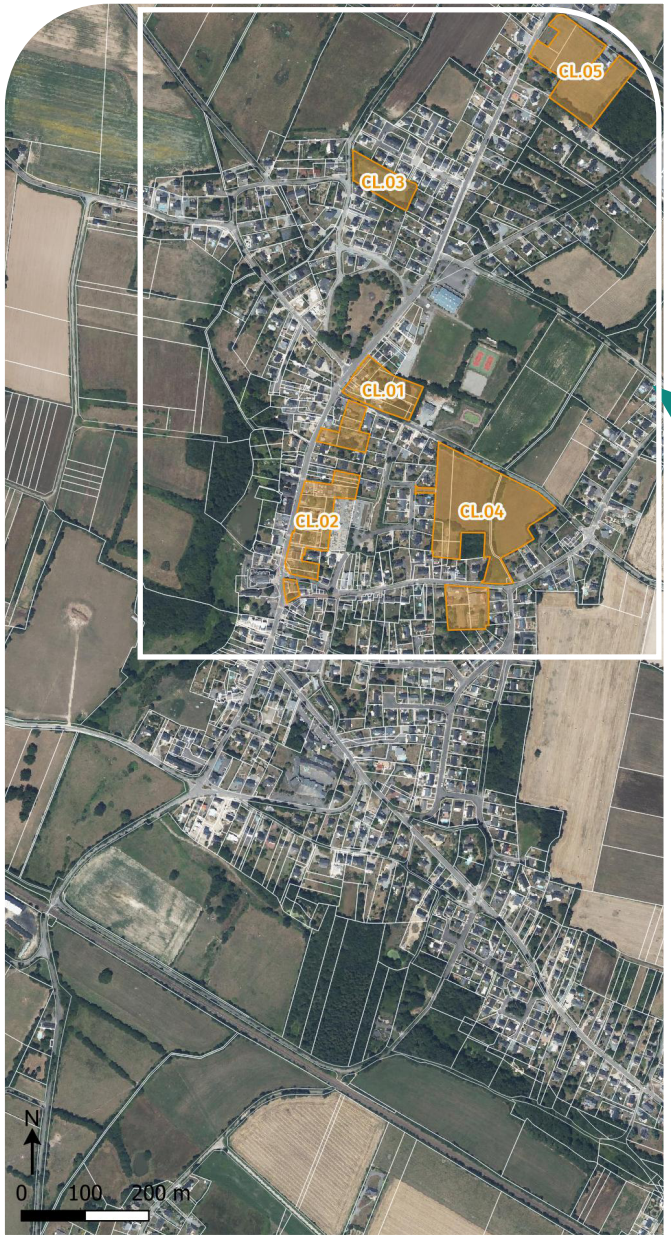


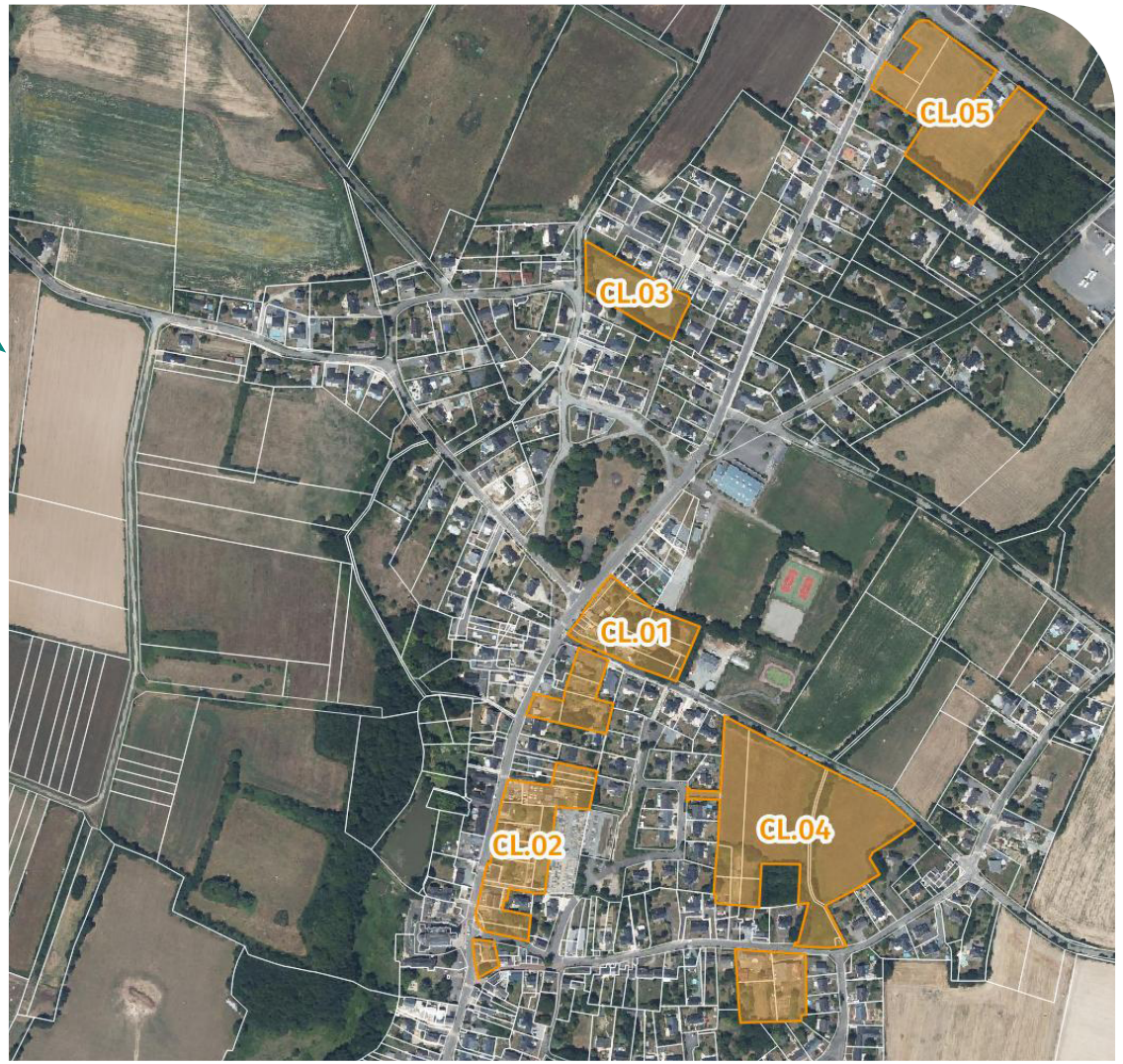
▲ Entrée Est du site, devant la Mairie



▲ Entrée Ouest du site, marqué par une forme urbaine plus ancienne

Plan de localisation des OAP





La Chapelle-Launay

CL.01 - LA VALLETTE p.80
CL.02 - CENTRE-BOURG p.84
CL.03 - LES TROIS ROSES p.88
CL.04 - LE CHAPEAU AUX MOINES p.92
CL.05 - LE LATTAIS p.96



La Chapelle-Launay

LA VALLETTE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Vallette, situé à 300 m du centre-bourg, est composé de **deux secteurs partiellement bâtis** de part et d'autre de la rue de la Vallette, et constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **1 hectare**.

Ces secteurs bénéficient de la desserte et de la Rue de l'Ébaupin-RD 17 et de la Rue de la Vallette, ainsi que d'une proximité directe du **parc du Champ de Foire** et des **équipements sportifs**.

Les deux sites intègrent une **trame paysagère qualitative en lisière de site** et **quelques arbres de haute tige**. Il est à noter la présence d'un **puits en pierres** à l'entrée Sud-Ouest du secteur B.

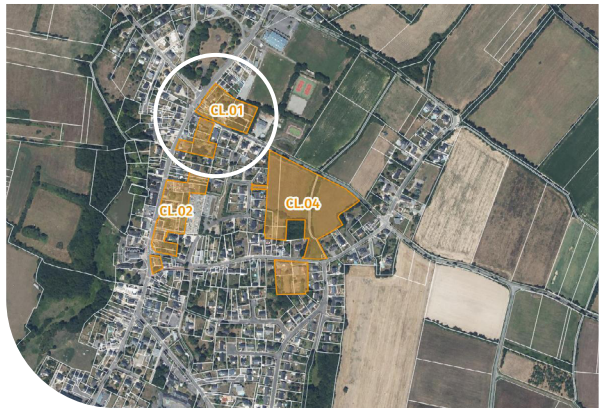


1. Vue depuis la rue de La Vallette : l'espace constitue une entrée de bourg

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier** par un projet de renouvellement urbain à proximité du centre-bourg.
- **Développer un habitat** en cohérence avec le caractère rural du site et la forme urbaine du centre-bourg tout en valorisant l'ambiance paysagère des coeurs d'îlots.
- **Préserver les arbres de haute tige** en lisière du site et **conforter la trame végétale du centre-bourg.**



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Vue depuis le Champ de Foire sur le secteur A, son bâti existant et sa trame arborée



3. La rue de la Vallette est marquée par l'implantation de bâtis anciens à l'alignement qui participent à son caractère rural

présentation du site



La Chapelle-Launay

LA VALLETTE

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie intra-quartier à créer
- liaison piéton/cycles à créer
- accès à créer
- accès existant à conserver
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser

IMPLANTATION

- haie à créer ou à compléter *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- recul des constructions
- traitement spécifique du front bâti

principe d'épanelage du bâti

hauteur +

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des secteurs devra valoriser les accès existants et possibles : le secteur A sera accessible depuis la Rue de l'Ébaupin et la Rue de la Valette. Le secteur B organisera un seul accès depuis la rue de l'Ébaupin.

- Des voies intra-quartier assureront la desserte des secteurs. Leurs tracés devront permettre d'**optimiser du foncier et d'encourager la mutualisation des stationnements**.

- Afin de préserver la trame arborée et l'identité du lieu, les dessertes ne seront pas tenues d'être traversantes.

- Le **stationnement sera mutualisé et paysager** sur les deux secteurs.

- Afin de conforter la trame paysagère du centre-bourg, il est attendu un t**raitement paysager des voies de desserte intra-quartier et des stationnements.**

- La liaison piétons/cycles devra être intégrée au secteur A dans la continuité de la Route du Pontreau et permettre une connexion avec le réseau de cheminements existant.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **arbres de haute tige et les lisières identifiés** devront être préservés et complétés par d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement. Il est notamment attendu la plantation de toutes les lisières du secteur B et de la lisière Nord du secteur A pour garantir l'intimité des riverains.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère rural de la rue de La Vallette et le caractère urbain de la rue de l'Ébaupin**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Les nouvelles constructions des secteurs A devront respecter un recul vis à vis de la lisière Est pour **préserver la haie** du secteur A.

- Il est attendu le long de la rue de la Vallette une implantation bâtie en cohérence avec le **caractère rural de l'entrée de bourg**. Elle pourra se traduire, par exemple, par une **implantation en pignon sur rue rappelant les hameaux ruraux**. Ces nouvelles constructions devront s'implanter en léger recul sur la rue.

- Sur la Rue de l'Ébaupin (secteur B), il s'agira de recomposer un **front bâti cohérent avec la trame ancienne du centre-bourg**.

- Sur les secteurs A, les nouvelles constructions devront respecter un **principe d'épanelage** avec les plus grandes hauteurs (R+2) au centre et au Nord. Sur le secteur B, il est attendu ce même **principe d'épanelage en** (R+2) le long de la rue de l'Ébaupin.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site **deux opérations distinctes** à vocation d'habitat présentant une cohérence globale. Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère du secteur.

SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant de l'ordre de **50 logements/ha**, soit une **trentaine de logements**.

Au regard de la proximité du site au centre-bourg et aux équipements, il sera attendu une mixité de typologies de logements : **collectif et/ou intermédiaire ; individuel groupé.**

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.

SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant de l'ordre de **60 logements/ha**, soit une **vingtaine de logements**.

Au regard de la proximité du site au centre-bourg et aux équipements, il sera attendu une mixité de typologies de logements : **collectif et/ou intermédiaire ; individuel groupé.**

CL.
02

La Chapelle-Launay

CENTRE-BOURG

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé en plein coeur de bourg de La-Chapelle-Launay, le site de l'Ébaupin constitue un potentiel de **renouvellement urbain d'environ 1 ha** à proximité des commerces, services et équipements de la commune.

Le site se compose de **quatre secteurs** situés à l'Est de la Rue de l'Ébaupin, axe structurant du centre-bourg. Les secteur A et B bénéficient d'un accès secondaire par l'allée de la Mémoire, chemin menant au cimetière.

L'ensemble des secteurs, partiellement bâtis, présentent une **composition hétéroclite** en accueillant à la fois de la maison pavillonnaire, des activités de garages automobiles, et des commerces en rez-de-chaussée de maisons de bourg.

Le site, implanté au coeur du bourg ancien, présente des **éléments de patrimoine bâti** et **arboré** à préserver (murets, maisons, puits, arbre) et une **qualité d'espace public** à préserver et renforcer.



1. Secteur B : commerce en rez-de-chaussée



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Secteur C : placette participant à la qualité du bourg avec ses murets en pierre, son puit et son arbre, offrant un contexte qualitatif aux commerces en place

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

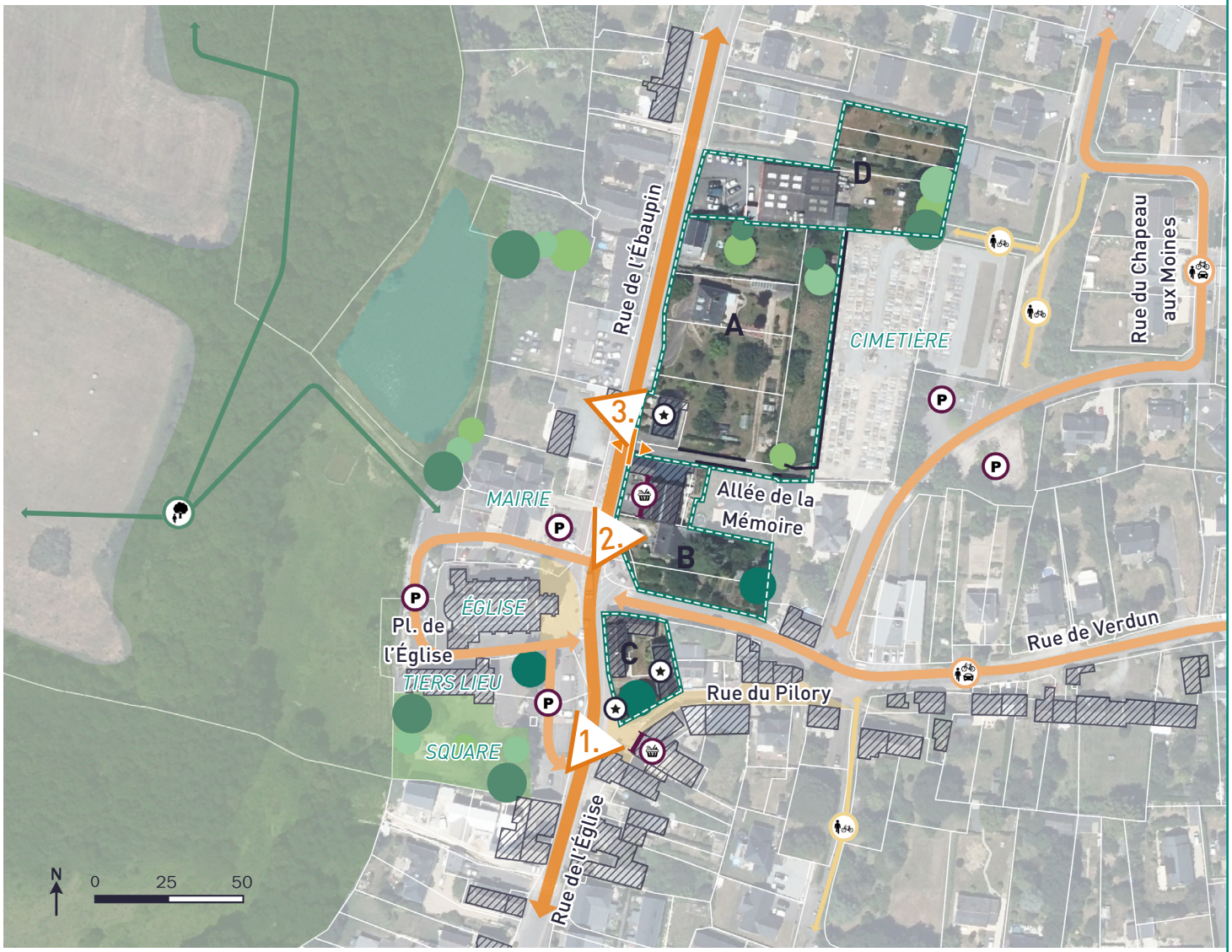
L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agira notamment de :

- **Optimiser le foncier** par un projet de renouvellement urbain au coeur du centre-bourg ;
- **Développer une opération adaptée à la forme urbaine** du centre-bourg et valorisant les **éléments patrimoniaux** ;
- **Préserver les arbres de haute tige** repérés conforter la trame végétale du centre-bourg ;
- **Conforter la vie du centre bourg** par l'apport de nouvelles activités et d'habitat en coeur de bourg ;
- **Conforter la trame d'espaces publics** afin d'offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants et usagers du centre bourg.



3. Secteur A : maison de bourg présentant un intérêt patrimonial

présentation du site

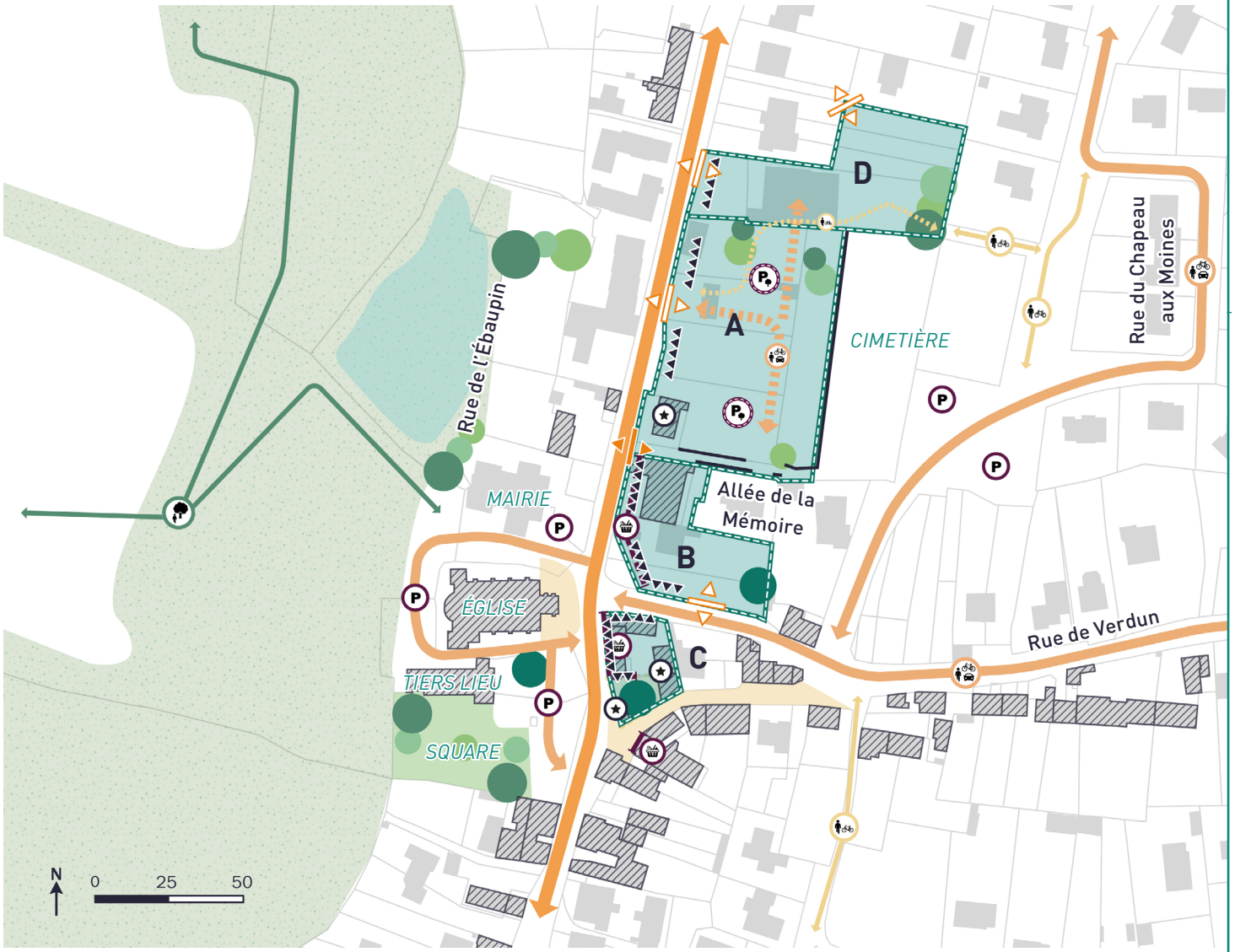


ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- arbre isolé
- trame arborée
- zone humide *(marais, prairie humide, etc.)*
- espace naturel *(boisement, taillis, ripysylve, etc.)*
- élément patrimonial *(bâti, puits, etc.)*
- bâti ancien
- muret traditionnel
- accès existant
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- sentier récréatif
- stationnement
- linéaire commercial
- espace public de proximité *(place, plateau piétonnier, etc.)*
- espace vert de proximité *(square, parc, etc.)*

La Chapelle-Launay
CENTRE-BOURG

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie intra-quartier à créer
- liaison piéton/cycles à créer
- accès à créer
- accès existant à conserver
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser
- élément patrimonial à préserver *(bâti, puits, etc.)*
- muret traditionnel à valoriser

IMPLANTATION

- recul des constructions
- traitement spécifique du front bâti
- principe d'épanelage du bâti

hauteur +

PRINCIPES D'USAGE

- linéaire commercial à poursuivre
- espace public de proximité *(place, plateau piétonnier, etc.)*

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du secteur A sera tenue d'être traversante. Elle pourra prendre appui sur la rue de l'Ébaupin et l'allée de la Mémoire.

>> Elle se matérialisera par une voirie intra-quartier, apaisée et partagée entre les différents usagers. Elle devra faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif et limitant l'imperméabilisation des sols.**

>> Son positionnement sur le site devra favoriser l'implantation de stationnements paysagers et mutualisés.

- L'accès au secteur B sera réalisé depuis la rue de Verdun. Un accès secondaire depuis l'allée de la Mémoire peut être envisagé.

-Le positionnement de l'accès au secteur C ne devra pas entraver la qualité de l'espace public de la placette.

- L'accès au secteur D sera réalisé depuis la rue de l'Ébaupin et/ou par les aménagements du secteur A. L'accès aux fonds de parcelles pourra éventuellement se raccorder à l'accès exsitant du pavillon en second rideau jouxtant le secteur au Nord.

- Le redéveloppement du site devra permettre de compléter le maillage piétons et cycles du centre-bourg. Il sera attendu la mise en place de cheminements permettant de créer un lien depuis le quartier résidentiel du Chapeau aux Moines jusqu'à l'espace naturel situé à l'ouest en second rideau.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les arbres de haute tige identifiés devront être préservés et valorisés par de nouvelles plantations en accompagnement du bâti et du stationnement.

- Les éléments de patrimoine repérés devront faire l'objet d'une préservation dans l'optique de valoriser le caractère patrimonial du bourg.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère urbain du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATIONS ET AMÉNAGMENTS

- Les nouvelles constructions adressées sur la rue de l'Ébaupin devront **constituer un front bâti en cohérence avec les implantations existantes du centre-bourg.** Sur les secteurs A et D, ce front bâti pourra observer un recul sur l'espace public, si celui-ci s'inscrit en cohérence avec les constructions environnantes.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site 4 opérations distinctes à vocation d'habitat présentant une cohérence globale.

SECTEUR A **- Opération d'ensemble d'un seul tenant** de l'ordre de **50 logements/ha,** soit **une vingtaine de logements**. Au regard du positionnement en coeur de bourg, il sera attendu une mixité de typologies de logements : **collectif et/ou intermédiaires ; individuel groupé**. L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

SECTEUR B **- Opération d'ensemble d'un seul tenant** d'un **minimum de 8 logements collectifs.** Les rez-de-chaussée de l'opération s'adressant sur la rue de l'Ebaupin **pourront accueillir des locaux d'activité.**

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

SECTEUR C **-** Opération d'ensemble d'un seul tenant d'un **minimum de 6 logements collectifs**. Les rez-de-chaussée de l'opération s'adressant sur la rue de l'Ebaupin et/ou la placette **pourront accueillir des locaux d'activité.**

SECTEUR D **- Opération d'ensemble d'un seul tenant** de l'ordre de **40 logements/ha,** soit une **dizaine de logements**. Au regard du positionnement en coeur de bourg, il sera attendu une mixité de typologies de logements : **collectif et/ou intermédiaires ; individuel groupé.** L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

CL.
03

La-Chapelle-Launay

LES TROIS ROSES

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située à 400 m du centre-bourg, ce **secteur non bâti** au coeur d'une zone pavillonnaire constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.4 hectare**.

Il est desservi à l'Ouest par une impasse depuis la Rue de La Pelleterie et par une liaison piétion/cylcles à l'Est reliant à la Rue des Trois Roses.

Le site des Trois Roses bénéficie sur toutes ses **lisières de très belles haies bocagères** structurées par des **chênes de haute tige**.

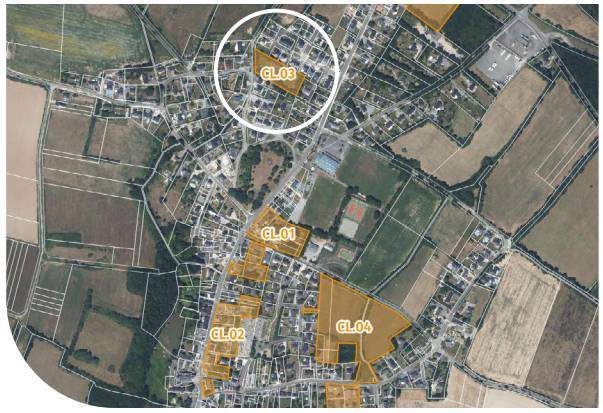


1. Chemin boisé à l'ouest du site délimitant les parcelles non baties du lotissement

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier disponible** au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Développer une forme urbaine** cohérente avec celle du tissu pavillonnaire existante.
-**Valoriser le maillage de liaisons piétons/cycles** du centre-bourg.
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisières de sites et compléter cette trame végétale au sein des opérations.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Parcelle non bâtie au coeur du site, délimitée par des haies boisées et arbustives denses



3. Vue depuis le cheminement piéton sur la haie bocagère

LES TROIS ROSES

présentation du site



La-Chapelle-Launay

LES TROIS ROSES

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- L'accès au site devra être réalisé depuis la Rue de La Pelleterie et à l'Est.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un **traitement paysager de la voie de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, réduction de la vitesse pour partager la voie, plantations notamment arborées le long des voies et du stationnement, etc.

- La liaison piétions/cycles reliant la Rue des Trois Roses sera intégrée et prolongée jusqu'à la voie intra-quartier à créer.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les lisières devront être préservées. Ainsi il est attendu de nouvelles plantations d'essences bocagères en lisière Est dans une logique de **confortement des haies bocagères existantes.**

- En outre, il est attendu d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouvelles constructions et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront **s'inscrire en cohérence avec le caractère bocager du site.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité de l'ordre de **25 logements/ha**, soit une **dizaine de logements individuels**.

La-Chapelle-Launay

LE CHAPEAU AUX MOINES

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située à 300 m au Nord-Est du centre-bourg, le site constitue un potentiel d'urbanisation d'**environ 2,7 hectares.** Composé de **2 secteurs**, il s'implante de par et d'autre de la rue de Verdun.

Le secteur Nord (A) est desservi principalement par la Rue de la Valette. La rue du Chapeau au Moines constitue un accès secondaire, rendu possible par un espacement ménagé entre deux pavillons. Ce secteur se caractérise par la **présence d'un fossé humide boisé** au milieu du site et par un **petit boisement au Sud.** Il est à noter la présence d'un poste et d'un poteau électriques au Sud-Ouest qui constituent une **contrainte technique**. Le secteur B est un secteur partiellement bâti caractérisé par **une architecture de hameau ancien.** Il est bordé au Sud par un **espace vert de proximité**, planté de **grands arbres** apportant ombre et fraîcheur.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Vue sur la haie bocagère qui forme la lisière du site



2. Impantation au caractère rural le long de la rue Verdun

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

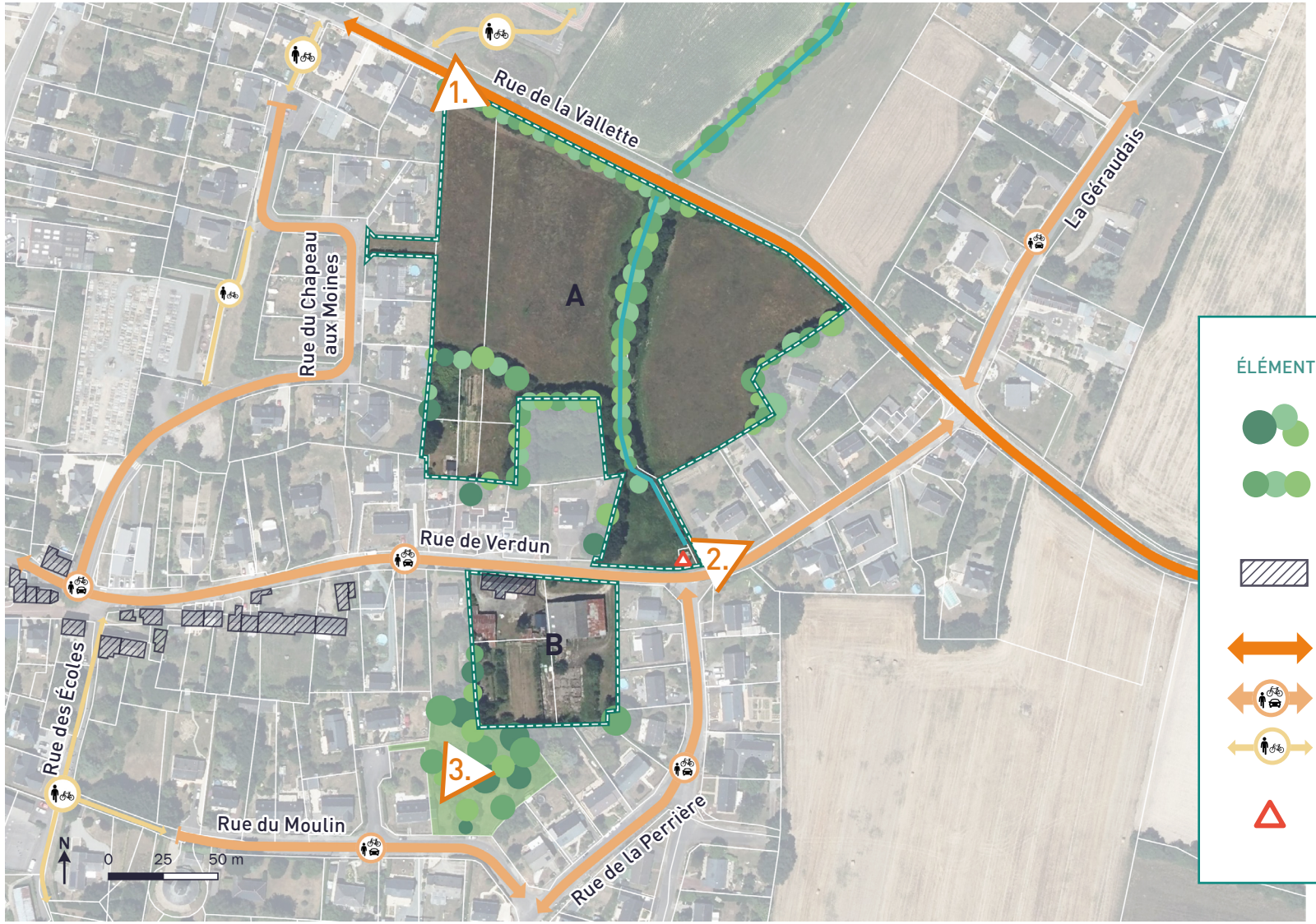
- Optimiser le foncier disponible par une **offre diversifiée de logements** à proximité du centre-bourg et des équipements, le tout dans un cadre de vie qualitatif ;
- **Valoriser la trame paysagère du fossé** pour intégrer l'urbanisation ;
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisières de sites et compléter cette trame végétale au sein des opérations ;
- **Valoriser l'architecture des hameaux anciens** de la commune.



3. Vue depuis l'espace vert de proximité

LE CHAPEAU AUX MOINES

présentation du site



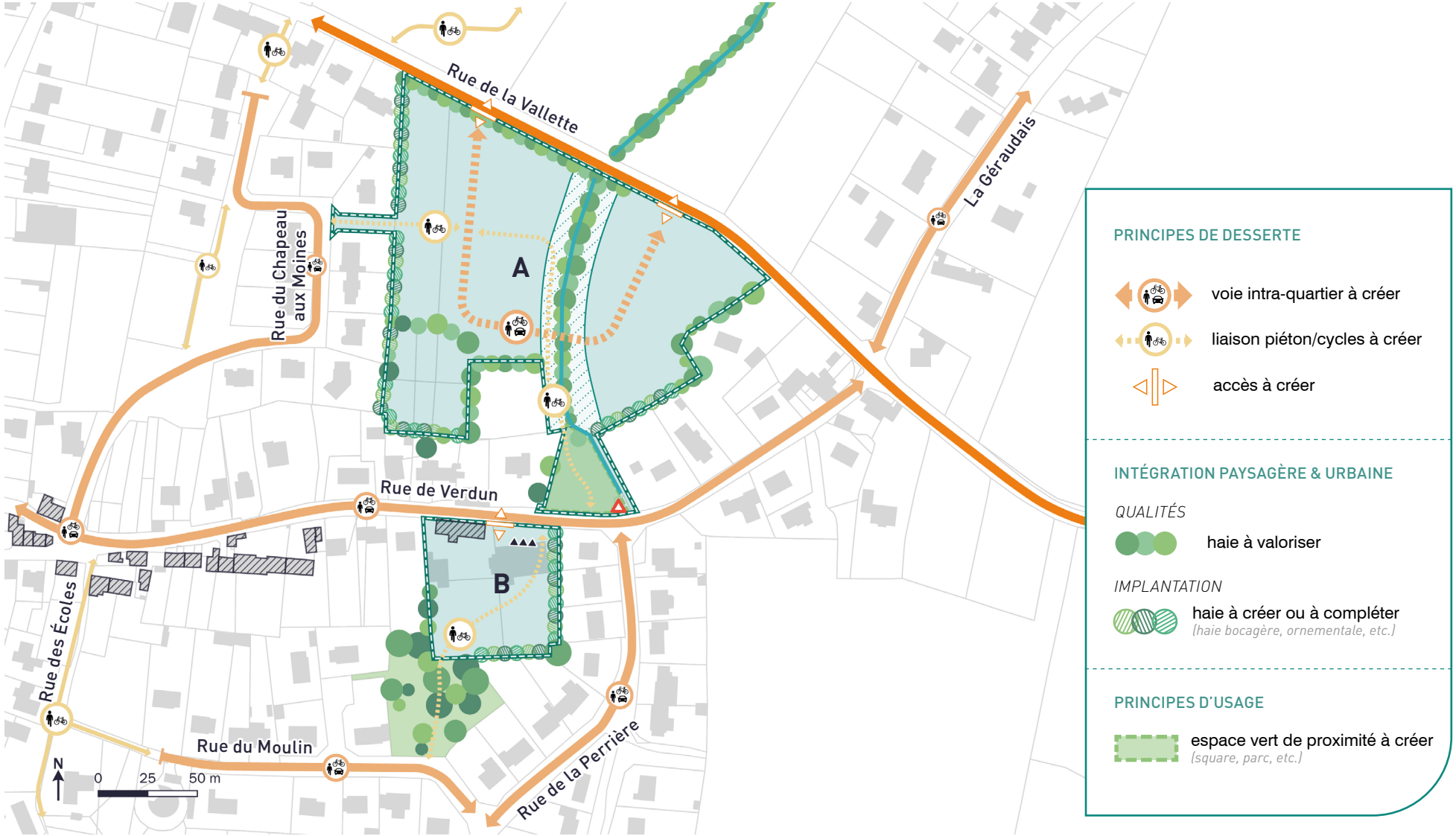
ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- trame arborée
- haie structurante *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- bâti ancien
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- contrainte technique

La-Chapelle-Launay

LE CHAPEAU AUX MOINES

principes d'aménagement



LE CHAPEAU AUX MOINES

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- Les accès au secteur A devront être réalisés depuis la Rue de la Valette en ménageant les arbres de haute tige lors des percées au sein des lisières bocagères. Elle se matérialisera par une voie intra-quartier permettant la traversée Est/Ouest du site depuis les deux accès principaux. Son tracé devra assurer l'optimisation du foncier et limiter l'impact sur le fossé et la trame arborée.

- L'accès au secteur B s'effectuera par la rue de Verdun. Elle se traduira par une voie intraquartier apaisée en coeur d'opération.

- Afin de conforter la **trame paysagère des coeurs d'îlot**, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies et stationnement, etc.

- Une liaison piétons/cycles traversera les deux secteurs, reliant la Rue du Chapeau aux Moines à la Rue du Moulin. Cette liaison devra faciliter les connexions douces entre les équipements sportifs et les équipements scolaires, et faciliter l'accès à ces aménités depuis les zones résidentielles.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les lisières devront être préservées et complétées. Ainsi il est attendu de nouvelles plantations d'essences bocagères en lisière Ouest du secteur A et en lisières Est et Sud du secteur B dans une logique de **confortement du maillage bocager existant et de préservation de l'intimité des riverains.**

- En outre, il est attendu des plantations en accompagnement des constructions et aménagements, notamment du stationnement, pour **assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouvelles constructions et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront **s'inscrire en cohérence avec le caractère bocager du site.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale.

IMPLANTATIONS

Le secteur B devra présenter des **implantations et volumétries bâties en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture des hameaux anciens** (bâtiments étroits, longères, toitures deux pans, etc.).

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site **deux opérations distinctes** présentant une même cohérence urbaine.

SECTEUR A

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **25 logements/ha**, soit environ **55 logements.**

L'opération devra intégrer un minimum de **20% de logements locatifs sociaux.**

SECTEUR B

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **30 logements/ha**, soit une **douzaine de logements**. La programmation devra intégrer une diversité de typologies : **collectifs et/ou intermédiaire, individuels**.

L'opération devra intégrer un minimum **de 5 logements locatifs sociaux.**

La-Chapelle-Launay

LE LATTAIS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site du Lattais constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **1,4 ha**, à moins d'1km du centre-bourg et à proximité des équipements sportifs (environ 500m).

Les terrains visés s'implantent en **limite d'urbanisation Nord de la commune**, à 100 m de l'échangeur permettant d'accèder à la route de Vannes. Ils sont bordés par la rue des Tuileries (axe structurant du bourg - RD17) et par la RD93 au Nord. Les limites Sud sont marquées par la présence d'**éléments paysagers structurants**, avec un **boisement en lisière Sud-Est** et une **haie bocagère au Sud Ouest**. Il est à noter la présence d'une **zone humide au Nord du site**.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Maison existante sur le site



▲ 2. Lisière du boisement au Sud Est du site

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Développer une offre de logements nouvelle** et qualitative, à proximité à la fois du bourg, de la nature, et des infrastructure de déplacement ;
- **Diversifier l'offre de logement du territoire** ;
- **Préserver et valoriser les éléments paysagers existants** ;
- **Qualifier la lisière urbaine** Nord de la commune.



▲ 3. Haie bordant la limite Sud Ouest du site avec les grandes propriétés au Sud

LE LATTAIS

présentation du site



La-Chapelle-Launay

LE LATTAIS

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte du site devra prendre appui sur la rue des Tuileries et devra prendre en compte la proximité avec le carrefour avec la RD93.

Afin de conforter **la trame paysagère du site**, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

Les lisières paysagères devront être préservées et complétées par d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles** et l'intimité des habitations existantes.

L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère rural du site.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

Un **recul du bâti devra être respecté sur les lisières Sud** dans une optique de **préservation des haies et du boisement.**

- Les nouvelles constructions devront respecter un **principe d'épanelage** avec les plus grandes hauteurs (R+2) au Sud-Est de l'opération, côté boisements.

PRINCIPES D'USAGES

Il est attendu au contact de la zone humide un aménagement paysager permettant d'offrir aux habitants **un espace vert collectif**. Ses abords seraient propices au développement de petits collectifs ou de logements intermédiaires.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur le site du Lattais une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **30 logements/ hectare.**

Au vu du contexte dans lequel le projet s'incère, il est attendu une **mixité des typologies logements** : **maisons individuels, maisons groupées** et **logements intermédiaire et/ou petits collectifs**.

L'opération devra intégrer un minimum de **20% de logements locatifs sociaux.**

Plan de localisation des OAP



Lavau-sur-Loire

LL.01 - LES GRANDS COURTILS p.102
LL.02 - RUE DES CARRIÈRES p.106
LL.03 - LE CLOS DE LA BERGERIE p.110



Lavau-sur-Loire

LES GRANDS COURTILS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site des Grands Courtils constitue un potentiel d'urbanisation de **0.4 hectare** aux **portes du centre-bourg de Lavau-sur-Loire** et à proximité des équipements sportifs. Il est desservi par les rues des Grands Courtils et du port. Le site se décompose en **2 secteurs** :

-Le secteur A, qui se constitue d'une parcelle non construite au contact des équipements sportifs.

- Le secteur B, qui s'étend sur la partie Sud des terrains sportifs, accueillant notamment un terrain multisport en enrobé.

Le site s'inscrit **en transition** entre un tissu urbain pavillonnaire en R+comble au nord et le centre-bourg historique de Lavau, composé de maisons de ville en R+1+comble. Le secteur est marqué par une **dimension patrimoniale significative** se traduisant par la présence de **murs en pierre** et de **bâtis anciens**.

Un **fossé humide** avec quelques arbres délimitent la partie Est de la parcelle.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site des Grands Courtils doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier la transition** entre le tissu pavillonnaire et le centre-bourg pour valoriser le caractère patrimonial de Lavau-sur-Loire ;

- **Diversifier l'offre de logements** à proximité immédiate du centre-bourg ;

- **Affirmer l'identité paysagère** et urbaine des grands marais ligériens ainsi que du pied du sillon ;

- **Faciliter l'accès au port et au centre-bourg** pour les personnes qui viennent de l'extérieur ;

- **Prendre en compte l'aléa inondation**.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



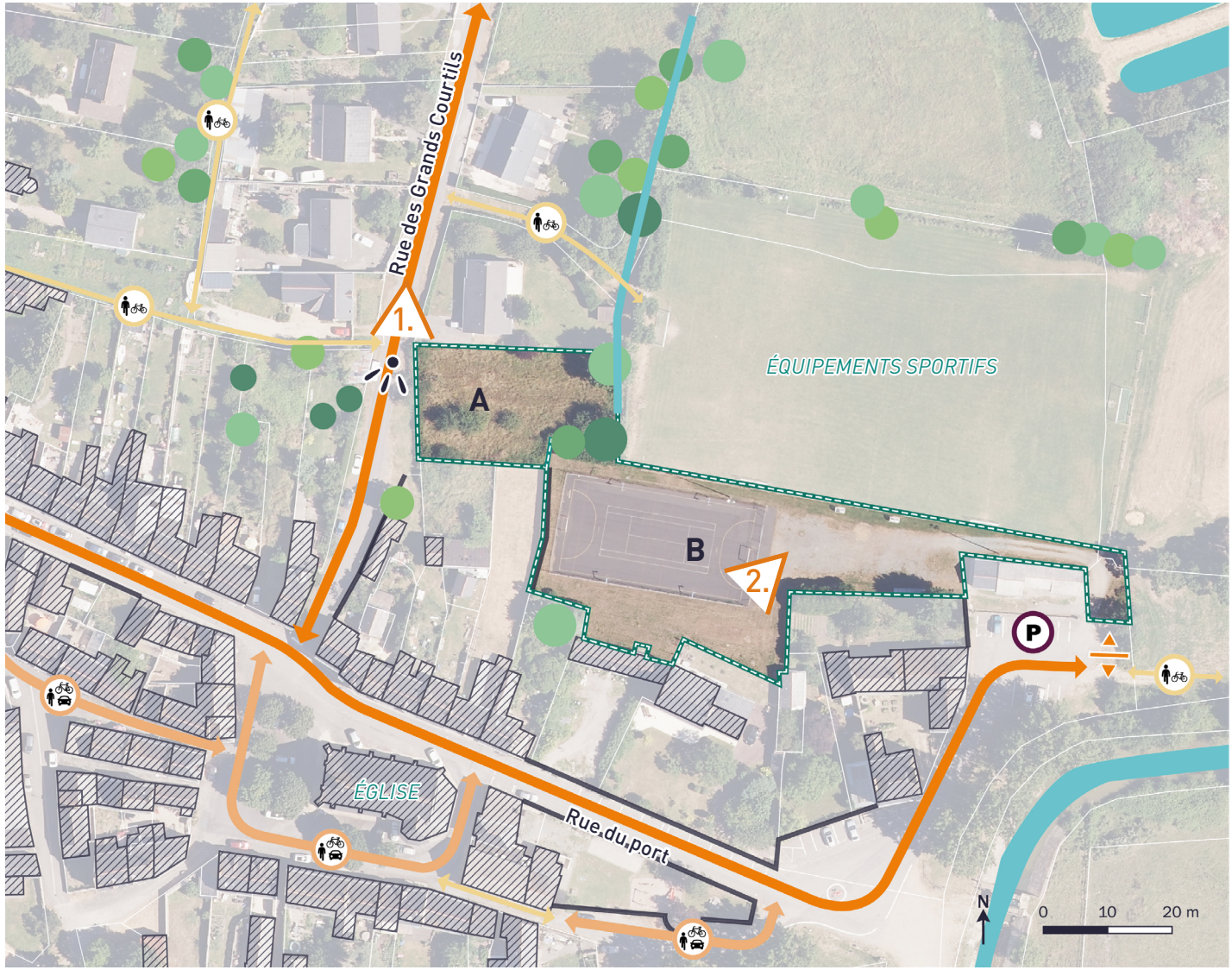
▲ 1. Vue depuis la rue des Grands Courtils sur la silhouette bâtie du bourg



▲ 2. Vue sur les bâtis anciens depuis les terrains de sport

LES GRANDS COURTILS

présentation du site



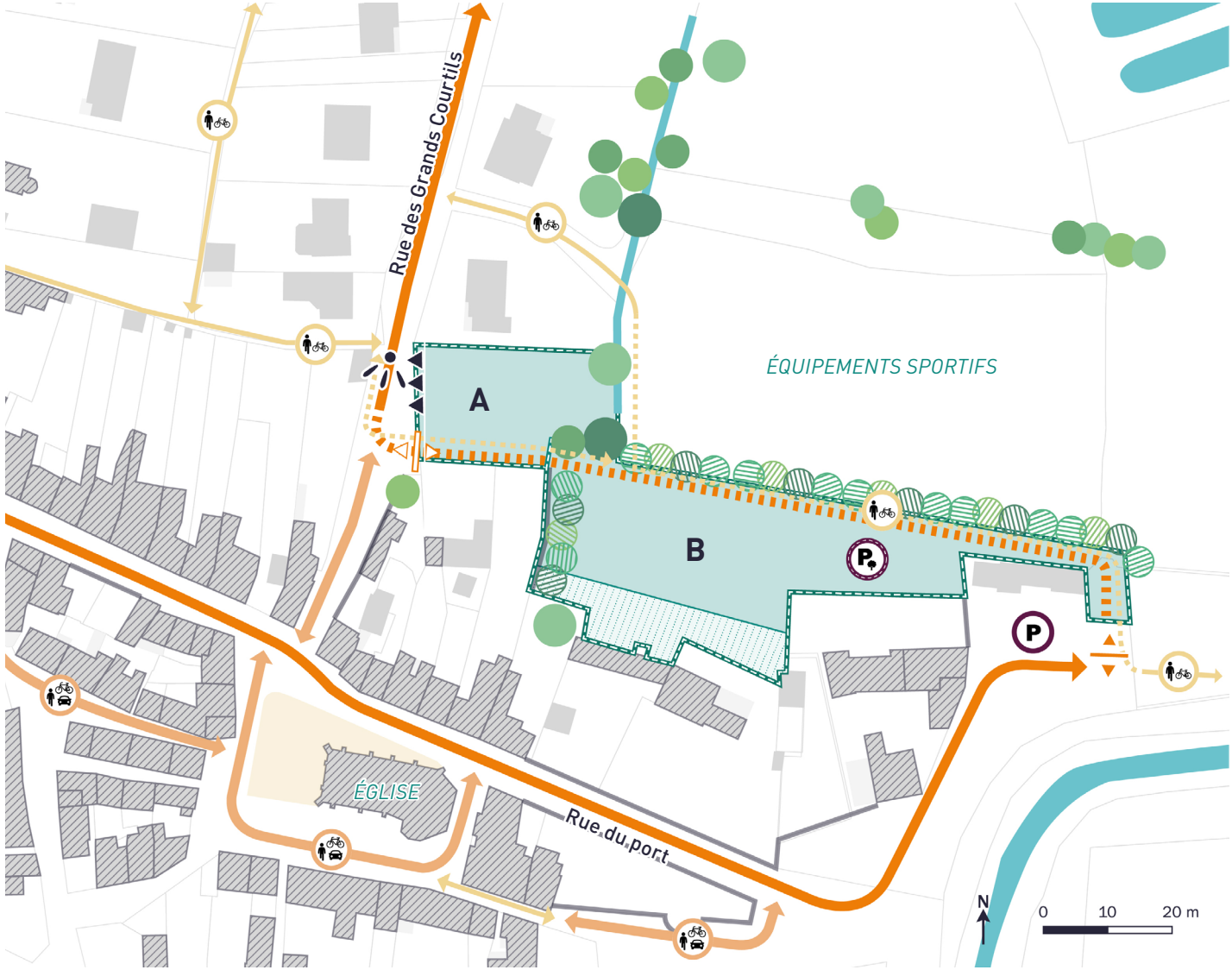
ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- trame arborée
- bâti ancien
- muret traditionnel
- point de vue structurant
- accès existant
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- P stationnement

Lavau-sur-Loire

LES GRANDS COURTILS

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie inter-quartier à créer
- liaison piéton/cycles à créer
- accès à créer
- accès existant à conserver
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser
- muret traditionnel à valoriser
- point de vue à valoriser

IMPLANTATION

- haie à créer ou à compléter *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- recul des constructions
- traitement spécifique du front bâti

LES GRANDS COURTILS

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- **La desserte du site sera traversante**. Les accès se feront depuis la rue des Grands Courtils au nord-ouest, et la rue du port au sud-est. Cette desserte constituera une voie principale de bourg pour desservir le nouveau parking paysager répondant aux besoins en stationnement liée à son attractivité touristique. Elle permettra de **délester le coeur de bourg**.

- Un **parking paysager** devra être aménagé sur le secteur B, à destination des visiteurs et des nouveaux logements. Dans tous les cas les espaces de parkings **ne devront pas modifier le libre écoulement des eaux**.

- Un **cheminement piéton** traversera le secteur B pour faciliter l'accès aux équipements, au bourg et aux chemins de randonnée. De plus, Les constructions reliés vers le secteur non inondable par cheminements doux situés doivent être situés au-dessus de l'aléa de référence ou submersibles par 50 cm d'eau maximum.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les éléments de patrimoine, murets et bâtis patrimoniaux, devront être maintenus dans une logique de **préservation du caractère rural du site**. Dans ce cadre, les murets en pierre pourront être prolongés.

- L'architecture des nouveaux logements devra **s'inscrire en cohérence avec le caractère rural et patrimonial du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris et des matériaux des nouvelles constructions.

- **Les vues vers l'église**, devront être préservées et valorisées par le projet.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Les constructions du secteur A devront **présenter ponctuellement une implantation à l'alignement** au contact de la rue des Grands Courtils afin d'assurer une **transition cohérente avec le centre-bourg**. Une implantation en pignon-rue est par exemple envisageable.

- Des haies devront être plantées sur les limites nord et ouest du secteur B. Elles permettront pour la première, d'assurer une **transition avec les équipements sportifs,** et pour la deuxième, de **garantir une certaine intimité aux riverains.**

- Les constructions du secteur B devront observer **un recul en partie sud** permettant de préserver le voisinnage.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur se découpe en deux opérations d'ensembles distinctes présentant une cohérence globale :

- ILOT A : opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat, accueillant à minima 4 logements individuels groupés.

- ILOT B : opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat social (accueillant à minima 6 logements individuels groupés), et/ou à vocation d'équipements.

PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA INONDATION

- Les constructions de moins de 1000 m² d'emprise au sol, ainsi que les extensions, réhabilitations et changement de destination existantes sont autorisés sous réserve de se situer au-dessus de la ligne d'eau de référence (soit 4,80 m NGF). Les parties communes, les locaux techniques sont exemptés.

- **Les constructions sur les deux secteurs devront prévoir la mise hors d'eau**, c'est-à-dire 50 cm au-dessus de l'aléa de référence, des équipements sensibles ou vulnérables à l'eau dont le dysfonctionnement en cas d'inondation pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que les, les installations électriques, les installations de chauffage, etc.

- **Les sous-sol des constructions nouvelles ou en cas d'extension de constructions existantes doivent être situées au-dessus de la ligne d'eau de référenc**e. De plus, l'entrée au sous-sol doit être située en dehors de la zone inondable, et être orientée de façon à ce qu'elle n'intercepte pas les eaux de ruissellement. A défaut, il doit être surélevée par un seuil situé au-dessus de la ligne d'eau de référence, de façon à éviter l'entrée d'eau.

- **Les clôtures et murs/mûrets devront être réalisées avec le souci d'assurer une perméabilité hydraulique.** Il est interdit de créer des clôtures pleines perpendiculaires au sens de l'écoulement des eaux.

- En cas de création de piscine ou de plans d'eau, ils doivent disposer d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas d'inondation.

Lavau sur Loire

RUE DES CARRIÈRES

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située à l'ouest du centre-bourg, ce secteur en **coeur historique** de Lavau-sur-Loire constituent un potentiel d'urbanisation d'environ **0.2 hectare**. Desservis par la rue des Carrières, le site bénéficie de la proximité directe des équipements scolaires, du centre-bourg et des marais.

Il présente un **caractère patrimonial prépondérant** qu'il s'agira de préserver.



1. Le site présente un intérêt patrimonial prégnant à valoriser

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du lieu. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier** et **diversifier l'offre de logements** à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements.
- **Conforter le socle d'espaces publics** et les **continuités piétons/cycles** par la préservation et le confortement de la trame arborée existante.
- **Valoriser le caractère patrimonial et rural** du bourg de Lavau par une opération aux formes urbaines adaptées au tissu ancien du bourg.



Localisation du site de projet de l'OAP



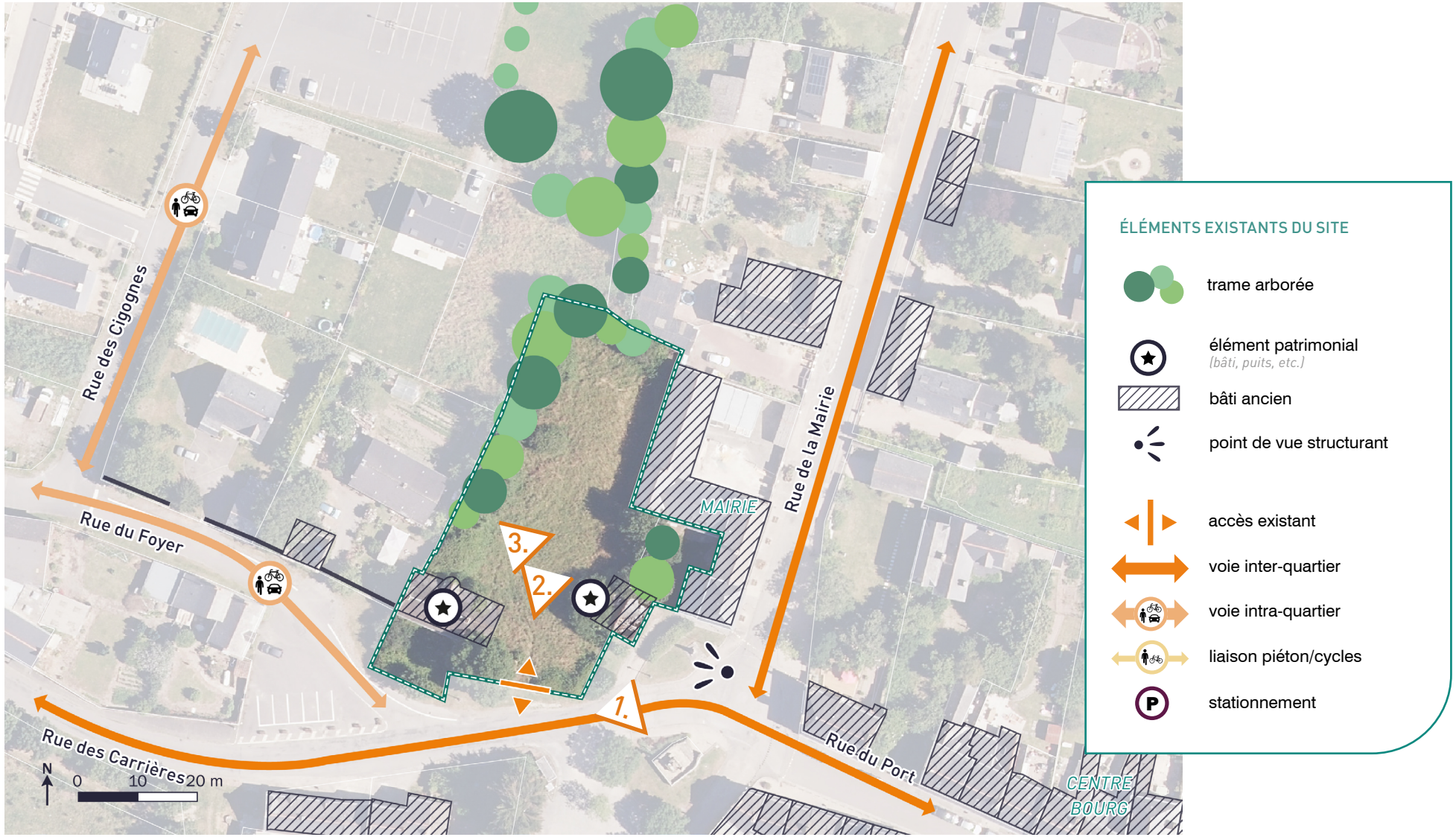
2. Le secteur A s'implante sur les arrières de la mairie



3. Vue sur la façade arrière du bâti patrimonial avec sa tour d'escaliers

RUE DES CARRIÈRES

présentation du site



Lavau sur Loire

RUE DES CARRIÈRES

principes d'aménagement



RUE DES CARRIÈRES

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra valoriser l'accès existant depuis la Rue des Carrières. Elle se traduira par une **voie intra-quartier** dont les aménagements devront s'inscrire en **cohérence avec le caractère patrimonial** du site et dans une optique de partage et d'apaisement de l'espace. Ainsi il est attendu un traitement permettant de **limiter l'imperméabilisation des sols** de par sa nature des revêtements et ses choix d'implantation.

- Le site devra présenter une **liaison piétonne et cycles Nord-Sud** afin de faciliter les mobilités douces entre les équipements scolaires et le centre-bourg.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **arbres de haute tige pré-identifiés** et les **lisières** devront préservés et valorisés

- Il est attendu de nouvelles plantations en accompagnement du bâti et du stationnement afin d'**assurer l'intégration paysagère de l'opération.**

- Les bâtis à caractères **patrimoniaux devront être préservés** et valorisés dans le respect de leur **architecture et leurs dispositions d'origine**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère patrimonial et paysager du bourg** de Lauvau-sur-Loire. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale de l'opération.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront respecter un recul :

- Au Sud du site et au contact du patrimoine bâti afin d'assurer sa valorisation par **une respiration du bâti** ;
- En lisières Est et Ouest pour préserver la haie et ménager l'intimité avec la mairie.

Les constructions nouvelles assumeront un **front bâti le long de la future voie** intra-quartier afin de qualifier la traversée du coeur d'îlot.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** d'une densité brute de l'ordre **35 logements/ha**, soit environ **7 logements**. Au regard du contexte patrimonial du secteur, il sera attendu de **l'individuel groupé ou de l'intermédiaire**. **Le bâti patrimonial devra faire l'objet d'une réhabilitation.**

L'opération devra intégrer un minimum de **50% de logements locatifs sociaux.**

La possibilité pour les **chiroptères** (chauves souris) et **rapaces nocturnes** de nicher dans les actuels bâtis anciens doit être prise en compte dans le projet ou à proximité (ex : mairie).

Lavau sur Loire

LE CLOS DE LA BERGERIE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site du Clos de la Bergerie se compose de deux secteurs qui constituent au total un potentiel d'urbanisation d'environ **0.8 hectare** à l'entrée Nord du centre-bourg. Tous les secteurs bénéficient de ce fait d'un accès direct à la Rue de la Mairie. Le secteurs à l'Ouest de la Rue de la Mairie sont **partiellement aménagés** en tant que **stationnement** ou **voie de desserte** du lotissement.

Aussi le site s'inscrit à la fois dans un tissu pavillonnaire à l'Ouest et dans un **contexte paysager d'espaces agricoles bocagers** à l'Est. Le secteur Est bénéficie d'ailleurs de la présence de **haies bocagères** et **d'arbres de haute tige en lisière** qui marquent la séparation avec le cimetière et les espaces agricoles.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Le secteur accueille aujourd'hui quelques places de stationnement et un espace enherbé



▲ 2. Le clos de la Bergerie présente une trame viaire à valoriser

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier l'entrée nord** du centre-bourg par une **offre de logements** optimisant le foncier et bénéficiant de la proximité du centre-bourg ;
- **Optimiser et mutualiser les aménagements existants** dont la voirie et le stationnement ;
- **Valoriser et conforter le maillage des liaisons piétons/cycles** du centre-bourg ;
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisières de sites et compléter cette trame végétale au sein des opérations.



▲ 3. Arbres de haute tige à la lisière avec la campagne.

LE CLOS DE LA BERGERIE

présentation du site



Lavau sur Loire

LE CLOS DE LA BERGERIE

principes d'aménagement



LE CLOS DE LA BERGERIE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des deux secteurs devra valoriser les accès existants depuis la rue de la Mairie.

- Le secteur A devra permettre de reconstituer une poche de stationnement en valorisant le maillage viaire existant au centre du Clos de la Bergerie. Elle pourra être mutualisée avec les nouveaux logements et devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

- Afin de conforter la **trame paysagère du site**, il est attendu un t**raitement paysager des futures voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation de la largeur de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des dessertes et du stationnement, etc.

- La liaison piétons/cycles traversante au Nord du Clos de la Bergerie sera intégrée et prolongée par l'urbanisation nouvelle du secteur B.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Sur le secteur B, les **arbres de haute tige identifiés** et les **lisières paysagères** devront être valorisés par de nouvelles plantations en lisières Nord et en accompagnement du bâti et du stationnement.

- Sur le secteur A, il sera attendu la plantation de **haies ornementales et/ou bocagères** entre les logements existants et les logements à venir afin de ménager l'intimité de l'ensemble des habitants.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère paysager de l'entrée de bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Les nouvelles constructions devront respecter un recul planté :

>> En lisière Est sur le secteur A pour inscrire les constructions nouvelles dans la forme urbaine du lotissement existant et **qualifier l'entrée de centre-bourg par un traitement paysager qualitatif**.

>> En lisière Est du secteur B pour préserver la **haie bocagère**.



La rue de la Mairie bordée sur sa partie Est par le cimetière

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site **deux opérations distinctes** présentant une cohérence d'ensemble.

SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat d'un minimum de **10 logements**.

L'opération devra intégrer un minimum de **50% de logements locatifs sociaux**.

SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat d'un minimum de **8 logements individuels.**

Plan de localisation des OAP



Le-Temple-de-Bretagne

TB.01 - RUE DU GRAND PONT p.116
TB.02 - IMPASSE DU GRAND PONT p.120



Le-Temple-de-Bretagne

RUE DU GRAND PONT

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Rue du Grand Pont se situe à l'entrée Est du centre-bourg, à 1 km des commerces, services et équipements. **Partiellement bâtis**, ce secteur présente un potentiel d'urbanisation de **1,3 hectares**.

La rue du Grand Pont - la RD 49 longe l'ensemble de la limite Sud du site et constitue ainsi ses accès principaux.

Le site s'inscrit à la fois dans un tissu résidentiel au Sud et dans un **contexte paysager d'espaces agricoles et de bocage au Nord**. Le site bénéficie ainsi de **haies bocagères denses** avec des **chênes de haute tige** au Nord et au Sud-Est.



1. Vue sur la limite du site avec la rue du Grand Pont

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Compléter l'urbanisation de l'entrée de ville Est** du centre-bourg par un projet s'inscrivant dans la trame paysagère du bocage ;
- **Optimiser le foncier** par une offre de logements à proximité du centre-bourg ;
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisière de site et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le secteur A est partiellement bâti



3. Bâti existant sur le secteur A

RUE DU GRAND PONT

présentation du site



TB.
01

Le-Temple-de-Bretagne

RUE DU GRAND PONT

principes d'aménagement



RUE DU GRAND PONT

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra être réalisée depuis la rue du Grand Pont. Elle pourra réemployer les accès existants.

- Afin de conforter la **trame paysagère du site**, il est attendu un **traitement paysager des futures voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation de la largeur de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des dessertes et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières**, devront être préservées et complétées notamment à l'Ouest et à l'Est du site pour ménager l'intimité des riverains.

- De nouvelles plantations en accompagnement du bâti et du stationnement seront attendues afin d'assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles et la qualification de l'entrée Est du centre-bourg**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex: clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère bocager de la lisière du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des nouvelles constructions devra respecter un recul au Sud-Est, le long de la Rue du Grand Pont. Leurs façades devra faire l'objet d'un traitement spécifique permettant de **participer à la qualification de l'entrée de ville**.

- L'implantation du bâti en lisière Nord devra s'inscrire en cohérence avec la présence du maillage bocager pour **valoriser les ouvertures paysagères sur les espaces agricoles** et limiter **l'impact de l'urbanisation sur les vues depuis la campagne.**

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** d'une densité brute minimale de **30 logements/ha**, soit environ **35 logements**.

Le-Temple-de-Bretagne

IMPASSE DU GRAND PONT

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de l'Impasse du Grand Pont se situe à l'entrée Est du bourg, à 1 km des commerces, services et équipements. Partiellement bâti au nord, il représente un potentiel d'urbanisation de **0.5 hectare**. Ce site bénéficie d'une **façade sur la RD-49**/rue du Grand Pont mais son accès s'organise depuis une impasse perpendiculaire, l'Impasse du Grand Pont.

Le site de l'Impasse du Grand Pont s'inscrit au Nord dans un contexte **paysager de boisements** et de bocage, et au Sud de la RD-49, dans des espaces **agricoles bocagers et résidentiels**. Aussi, les lisières Est et Ouest du site sont bordées **de haies bocagères qualitatives présentant des arbres de haute tige**.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Vue depuis l'accès au site depuis l'impasse du Grand Pont



▲ 2. Arbres de haute tige à l'intersection de l'impasse et de la rue du Grand Pont

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Qualifier la lisière Sud-Est** du bourg par un projet s'inscrivant dans la trame paysagère du bocage ;
- **Optimiser le foncier** par une offre diversifiée de logements à proximité du centre-bourg ;
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisière de site et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.



▲ 3. Éléments arborés en fond de parcelles

IMPASSE DU GRAND PONT

présentation du site



Le-Temple-de-Bretagne

IMPASSE DU GRAND PONT

principes d'aménagement



IMPASSE DU GRAND PONT

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra prendre appui sur l'Impasse du Grand Pont. **Aucun accès automobile ne pourra être envisagé depuis la Rue du Grand Pont-RD 49** (seul des accès piétons pourront être aménagés).

- Afin de conforter la trame paysagère du site, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **haies bocagères en lisières de site devront être préservées** et complétées d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour **assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles et la qualification de la l'entrée de ville Est**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère bocager du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des nouvelles constructions devra respecter un recul au Sud-Est, le long de la Rue du Grand Pont. **Leurs façades devra faire l'objet d'un traitement spécifique permettant de participer à la qualification de l'entrée de ville.**

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** accueillant un minimum de **30 logements/ha**, soit une **quinzaine de logements**.

Il sera attendu dans le cadre de cette opération une diversité de typologies de logements : **petits collectifs et/ou intermédiaires, individuels.**

Plan de localisation des OAP



Malville

MA.01 - SAINTE CATHERINE p.126
MA.02 - RUE DES ÉCOLIERS p.130
MA.03 - LA CROIX BLANCHE p.134



MA.
01

Malville

SAINTE CATHERINE

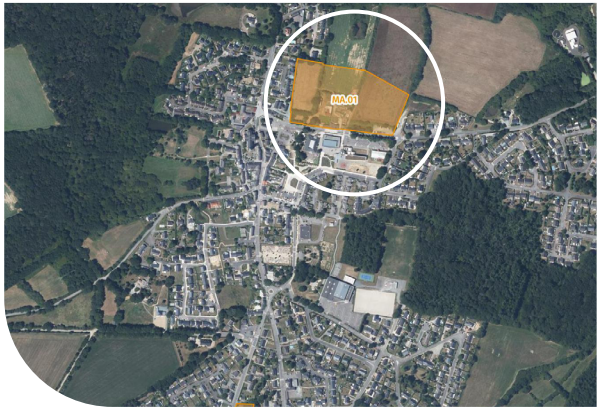
présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur Sainte-Catherine, espace de **3,7 hectares**, se situe à 400 m du centre-bourg, en **lisière de la ceinture verte naturelle** de Malville. Les écoles font face au site tandis que des pavillons se situent à l'est et à l'ouest du site.

La rue Sainte-Catherine, avec son **alignement de chênes et de châtaigniers** est le seul accès au site. Le site présente au Sud des bâtis agricoles et à l'extrémité Est un espace de parking pour l'école.

Depuis le **boisement** au nord, **trois haies bocagères parallèles** s'étirent jusque dans la parcelle. Le **léger relief** permet une vue sur cet **espace arboré et le vallon**, qui peut être arpenté à l'aide de plusieurs sentiers.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Abords en friche de la ferme



▲ 2. Sentier et point de vue depuis le haut du sentier vers les vallons et le ruisseau de la coulée en contrebas

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier** par une **offre diversifiée de logements** et d'équipements au coeur du centre-bourg et au plus près de ses équipements ;
- **Développer une forme urbaine intégrée à l'identité du centre-bourg** et cohérente avec les lisières urbaines au Sud et à l'Ouest du site ;
- **Valoriser l'ouverture paysagère** et la proximité avec l'espace naturel et boisé au nord du site ;
- **Préserver les trames arborées existantes** et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.



▲ 3. Vue du parking vers l'école, rue Sainte-Catherine, bordée de hauts sujets arborés

SAINTE CATHERINE

présentation du site



ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- trame arborée
- haie structurante *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- bâti ancien
- point de vue structurant
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- sentier récréatif
- stationnement

Malville

SAINTE CATHERINE

principes d'aménagement



SAINTE CATHERINE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site depuis la Rue Sainte Catherine devra ménager les arbres existants.

- Les réseaux viaires des secteurs A et B seront reliés en ménageant autant que possible la trame bocagère au sein du site.

- La liaison piétons/cycles traversante entre la Rue Sainte Catherine et le ruisseau de la Coulée sera intégrée et maintenue par l'urbanisation nouvelle.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un t**raitement paysager des voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **haies bocagères**, devront être préservées et complétées d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles** et la **qualification de la lisière Nord du site**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère bocager du centre-bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Il est attendu sur la limite Nord du secteur B une implantation des bâtis permettant de **valoriser la lisière du bourg**. Ainsi, les implantations choisies devront permettre des **porosités visuelles entre la campagne et l'espace urbanisé**, et **valoriser les vues sur la ville depuis la campagne**. Pour ce faire, les bâtis devront s'inscrire en cohérence avec les **co-visibilités des ouvertures paysagères sur les espaces agricoles bocagers et l'espace naturel humide.**

- Au contact du centre-bourg, les nouvelles constructions devront constituer un front bâti urbain pour **inscrire l'urbanisation nouvelle dans le prolongement du centre ancien**.

- Un recul des constructions devra être respecté à l' Ouest afin de **qualifier la lisière avec le quartier existant** et de permettre la **plantation d'une nouvelle haie** qui assurera l'intimité des habitants.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site **plusieurs opérations d'ensemble** à vocation d'habitat et/ou d'équipements.

Les constructions s'inscrivant dans le prolongement du centre ancien pourront bénéficier de **rez-de-chaussée actifs**.

SECTEUR A - **Opération d'ensemble d'un seul tenant** présentant une densité brute de l'ordre de **30 logements/ha**, soit **environ 30 logements**. La programmation devra présenter une diversité de typologie de logements : **collectifs, intermédiaires, et/ou individuels groupés.**

L'opération devra intégrer un minimum de **40% de logements locatifs sociaux.**

SECTEUR B - **Opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation **d'habitat et d'équipements.** L'urbanisation dédiée à l'habitat devra présenter une densité brute de l'ordre de **40 logements/ha.** Le secteur présentera une diversité de typologies de logements : **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés**. L'opération devra intégrer un minimum de **40% de logements locatifs sociaux**.

Malville

RUE DES ÉCOLIERS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Rue des Écoliers constitue un potentiel de **renouvellement urbain** d'environ **0.2 hectare** à 600 m des commerces, services et équipements.

Le site bénéficie d'un double adressage sur la Rue de la Croix Blanche-RD90 et la Rue des Écoliers.

Le site s'inscrit à la fois dans un tissu résidentiel de maisons individuelles et dans un contexte de **bâtis patrimoniaux avec l'ancienne école** à l'Est qui accueille désormais une salle municipale et une école de musique. Au lisière Est du site, un bosquet composé d'**arbres de haute tige** participe au **paysage bocager du centre-bourg**.



1. Arbres de haute tige au coeur du site

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre le renouvellement urbain** et la **diversification de l'offre de logements** du centre-bourg ;

- Assurer une i**nsertion urbaine respectueuse du patrimoine architectural** (bâti et muret) de la salle municipal et de l'école de musique ;

- **Préserver la trame arborée**, en particulier les sujets de haute tige des essences identitaires du bocage (chêne) et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Bâti existant le long de la rue de la Croix Blanche



3. Éléments bâtis en coeur de site et arbres de haute tige de la haie centrale

RUE DES ÉCOLIERS

présentation du site



Malville

RUE DES ÉCOLIERS

principes d'aménagement



RUE DES ÉCOLIERS

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra valoriser les accès possibles depuis la Rue des écoliers. Un **stationnement mutualisé** à son contact devra permettre la desserte de l'ensemble du site et limiter les impacts sur trame arborée et les espaces non bâtis du site.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **arbres de haute tige identifiés** devront être préservés et complétés d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère patrimonial du centre-bourg et arboré du site**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions en cohérence avec les éléments patrimoniaux de la salle municipale.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Les nouvelles constructions devront respecter un **recul avec la lisière Nord et le bosquet boisé** au milieu du site pour préserver la trame arborée.

- Il est attendu, le long de la Rue de la Croix Blanche et de la Rue des Écoliers, une implantation de constructions nouvelles **en cohérence avec la composition du centre-bourg**. Il s'agira de composer un front bâti à l'alignement sur la rue présentant des façades rythmant la rue.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'un seul tenant** à vocation d'habitat présentant une densité brute de l'ordre de **40 logements/hectare**, soit une **quinzaine de logements**, composés de **maisons de ville groupées et de petits collectifs et/ou intermédiaires.**

L'opération devra accueillir **100% de logements locatifs sociaux.**

Malville

LA CROIX BLANCHE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Croix Blanche se situe au Sud du centre-bourg, à 800 m des commerces, services et équipements. Il présente un potentiel d'urbanisation de **0.9 hectare** auquel il faut intégrer la **contrainte d'inconstructibilité de la servitude d'hydrocarbures**.

La rue de la Croix Blanche - la RD 90 longe toute la lisière Ouest du site. Son accès principal se situe au nord, à hauteur de la **percée** dans la **haie bocagère**.

Le site s'inscrit à la fois dans un tissu résidentiel et dans un **contexte paysager d'espaces agricoles et de bocage**. Ainsi les lisières Est et Sud bénéficient de **haies bocagères denses** avec des **chênes de haute tige**.



1. Vue sur la haie qui forme la lisière du bourg

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Compléter l'urbanisation de l'entrée de ville Sud** du centre-bourg par un projet s'inscrivant dans la trame paysagère du bocage ;
- **Optimiser le foncier**, en intégrant la servitude d'hydrocarbures, par une offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg ;
- **Préserver les trames arborées existantes** en lisière de site et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.



Localisation du site de projet de l'OAP



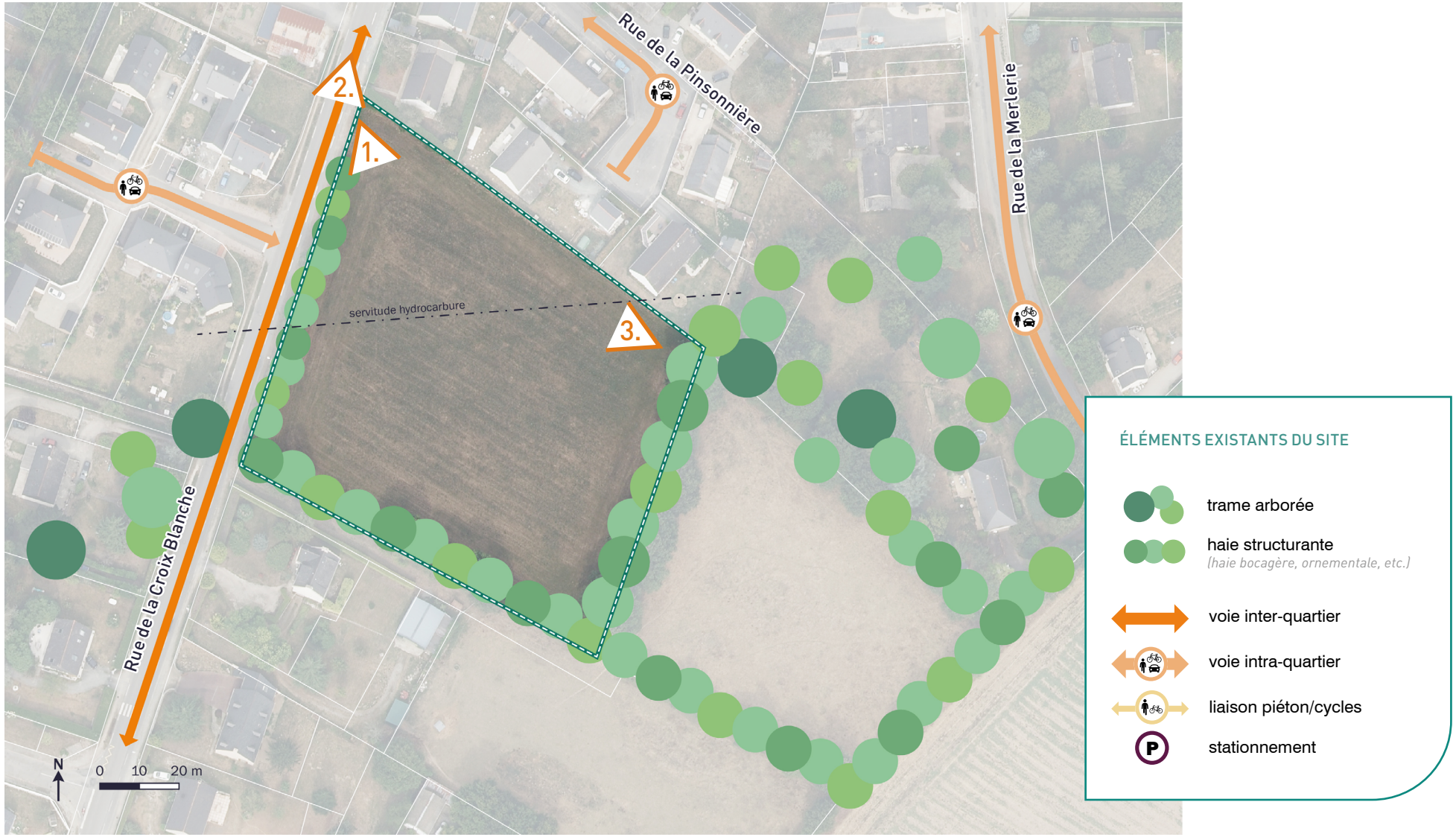
2. Vue depuis la rue de la Croix Blanche



3. Vue depuis le fond de la parcelle

LA CROIX BLANCHE

présentation du site



Malville

LA CROIX BLANCHE

principes d'aménagement



LA CROIX BLANCHE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra être réalisée via deux accès sur la Rue de la Croix Blanche : au Nord en profitant de la percée dans la trame arborée, et au Sud, **en ménageant autant que possible l'impact sur la haie** (optimisation de la largeur de la voie, évitement des sujets arborés de plus haute tige, etc.).

- Le **stationnement sera mutualisé et paysager**.

- Afin de conforter l**a trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un **traitement paysager de la voie de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation de la largeur de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des dessertes et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières** devront être préservées et complétées d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles** et la **qualification de l'entrée Sud du centre-bourg**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère bocager de la lisière du bourg**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les contraintes de la **servitude d'hydrocarbures**.

- Les nouvelles constructions devront respecter un recul avec les **haies bocagères Est et Sud**.

- L'implantation du bâti en lisière Est devra s'inscrire en cohérence avec la présence du **maillage bocager** notamment pour valoriser les **points de vue sur le grand paysage**.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'un seul tenant** à vocation d'habitat présentant une densité brute de l'ordre de **50 logements/hectare**, soit environ **45 logements**, composés **d'individuels et de petits collectifs et/ou intermédiaires**.

L'opération devra intégrer un minimum de **20% de logements locatifs sociaux.**

Plan de localisation des OAP



Prinquiau

PR.01 - LA NOUE MULETTE p.140
PR.02 - RUE PIERRE GIRAUD p.144
PR.03 - LA PETITE NOÉ p.148



Pringuiau

LA NOUE MULETTE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Noue Mulette constitue un potentiel de **renouvellement urbain** d'environ **1.1 hectare**, au coeur du centre-bourg, au contact direct des équipements scolaires (écoles publique et privée), de la mairie et des salles associatives.

Composé de **trois secteurs** dont certains **partiellement bâtis**, tous bénéficient de facilités d'accès via les rues de la Noue Mulette et de la Gagnerie. Ils présentent des **qualités paysagères** grâce à des **perspectives** sur le **patrimoine ancien du centre-bourg** (clocher, bâti ancien de la salle associative) et par la présence d'**alignements d'arbres de haute tige**.

Il est à noter la présence d'un **poste électrique** au Sud-Ouest du secteur B qui constitue une **contrainte technique**.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Rue de la Noue Mulette, bordée de pavillons de chaque côté de la rue



▲ 2. Peupliers, locaux associatifs et mairie en fond de parcelle

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre le renouvellement urbain** et la **diversification de l'offre de logements** du centre-bourg au plus proche des équipements ;
- **Assurer une insertion urbaine** respectueuse des formes urbaines existantes ;
- **Préserver la trame arborée**, en particulier les alignements existants et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



▲ 3. Stationnement existant, à l'angle des rues de la Gagnerie et de la Noue Mulette

LA NOUE MULETTE

présentation du site



Pringuiau

LA NOUE MULETTE

principes d'aménagement



LA NOUE MULETTE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des secteurs devra valoriser les accès existants et possibles :

  >> le secteur A restera accessible depuis la Rue de Besné, la Rue de la Gagnerie et la Rue de la Noue Mulette.

  >> le secteur B organisera un nouvel accès directs depuis la Rue de la Noue Mulette

  >> le secteur C sera accessible via la Rue de la Noue Mulette.

- Des voies intra-quartier assureront la desserte des trois secteurs. Leurs tracés devront permettre l'optimisation du foncier et limiter l'impact sur la trame arborée. Il s'agira en particulier d'assurer une traversée Nord/Sud continue au sein du secteur A

- Le stationnement sera mutualisé et paysager sur l'ensemble des secteurs.

- Afin de conforter la trame paysagère du centre-bourg, il est attendu un traitement paysager des voies de desserte intra-quartier et des stationnements.

- La liaison piétons/cycles reliant l'école Petite Prince sera intégrée dans la composition du secteur C.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les arbres de haute tige identifiés devront être préservés et complétés d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Les nouvelles constructions des secteurs A et B devront respecter un recul vis à vis de la Rue de la Gagnerie sur sa partie Sud, et de la Rue de la Moue Mulette en cohérence avec les implantations bâties du tissu pavillonnaire.

- En complément de ces reculs, il est attendu des constructions nouvelles le long de la rue de la Gagnerie et de Besné, l'implantation permettant de constituer un front bâti à l'alignement en cohérence avec le caractère urbain du site.

- Sur le secteur A, il s'agira également de ménager des percées visuelles dans le front bâti pour rythmer la rue. En outre, les nouvelles constructions devront respecter un principe d'épanelage avec les plus grandes hauteurs le long de la Rue de la Gagnerie.

PRINCIPES D'USAGE

- Un parvis/plateau sera aménagé au droit des nouveaux équipements sur le secteur A. Il devra permettre la valorisation des équipements et d'apaiser la circulation à l'entrée du quartier.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site **trois opérations distinctes** présentant une cohérence d'ensemble.

SECTEUR A - Opération à vocation d'**équipements publics et de logements**.

Il sera attendu pour les opérations de logements, une densité brute de l'ordre de **80 logements/ha** intégrant un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**. Il est attendu sur ce site la création de **logements collectifs**.

SECTEUR B - **Opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'équipements et/ou d'habitat présentant une densité brute de l'ordre de **70 logements/ha**. Au regard de la proximité des équipements et du centre-bourg, il est attendu une mixité de typologies dans les logements proposés : **collectifs et/ou intermédiaires et individuels groupés**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

SECTEUR C - **Opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat, présentant une densité minimale de **50 logements/ha**.

PR. 02

Pringuiau

RUE DES PIERRES GIRAUD

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Rue des Pierres Giraud constitue un potentiel de renouvellement urbain d'environ **0.3 hectare**, à 1 km du centre-bourg.

Partiellement bâti, le site bénéficie d'un double adressage sur la Rue des Pierres Giraud et la Rue de Caudry.

Le site présente un **cadre paysager de qualité** composé d'**arbres de haute tige**.

Il est à noter la présence d'un **poste électrique** au Sud-Est qui constitue une **contrainte technique**.

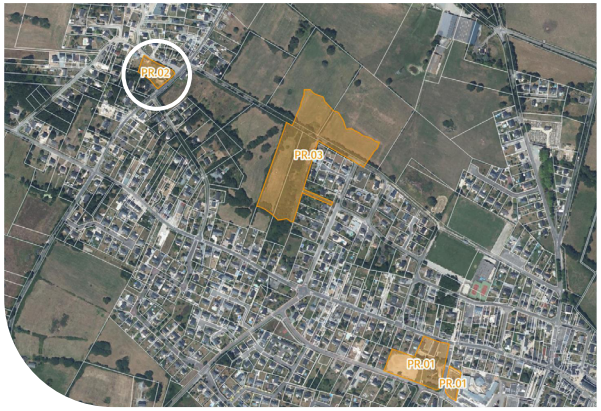


1. Accès existant depuis la rue Caudry

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre le renouvellement urbain** et la **diversification de l'offre de logements** de la commune ;
- **Assurer une insertion urbaine respectueuse** de la forme urbaine rurale et du patrimoine paysager ;
- **Préserver la trame arborée**, en particulier les arbres de haute tige en lisières de site et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Espace technique encerclé de haies



3. Construction existante sur la rue des Pierres Giraud

RUE DES PIERRES GIRAUD

présentation du site



Pringuiau

RUE DES PIERRES GIRAUD

principes d'aménagement



RUE DES PIERRES GIRAUD

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra valoriser les accès existants et possibles pour **préserver la trame arborée** :

  >> Les accès existants Rue des Pierres Giraud et Rue de Caudry seront maintenus.

  >> Un second accès sera créé depuis de la Rue de Caudry, au Sud-Ouest du site, pour ménager autant que possible la «**chambre bocagère**» et y intégrer un stationnement mutualisé et paysager.

- Une liaison piéton/cycle traversante sera créée entre ce nouvel accès de la Rue de Caudry et l'accès existant de la Rue des Pierres Giraud.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-quartier et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières** devront être préservées et complétées notamment au Nord-Ouest du site afin de **ménager l'intimité des riverains**.

- D'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement devront assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère rural et bocager du site**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **50 logements/hectare** composés **d'individuels groupés et/ou d'intermédiaires** soit **une quinzaine de logements.**

PR. 03

Prinquiau

LA PETITE NOÉ

présentation du site

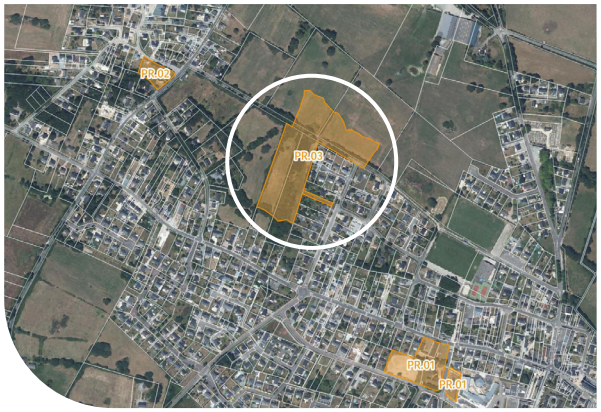
CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Petite Noé constitue un **potentiel de renouvellement urbain** d'environ **3 hectares**, à moins d'1 km du centre-bourg.

Libre de construction, le site bénéficie **d'ouvertures paysagères à l'Ouest** et au **Nord** sur les **paysages caractéristiques de Prinquiau entre bocage et marais.**



1. La très belle ambiance paysagère de la Rue de la Petite Noé grâce au maintien des fossées et des talus bocagers



Localisation du site de projet de l'OAP



2. L'ouverture paysagère sur le Nord du site, une perspective qualifiée par le bocage

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la diversification de l'offre de logements** de la commune au plus proche du centre-bourg ;

- **Assurer une insertion urbaine respectueuse du patrimoine paysager** en particulier les vues et les zones humides ;

- **Préserver la trame arborée**, en particulier les haies bocagères en lisières de site le long de la Rue de la Petite Noé et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



3. L'intégration paysagère de la rue de la Limotais ménagée par la préservation des arbres et des haies

LA PETITE NOÉ

présentation du site



Pringuiau

LA PETITE NOÉ

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra valoriser les accès existants et possibles pour préserver la t**rame arborée** de la Rue de la Petite Noé.

- Un second accès uniquement piétons/vélos sera créé depuis de la Rue de la Limotais, au Sud-Est du site, pour valoriser le **maillage existant dans le tissu pavillonnaire**.

- Une liaison piéton/cycle traversante sera créée entre ce nouvel accès de la Rue de Caudry et l'accès existant de la Rue des Pierres Giraud.

- Afin de conforter la **trame paysagère du coeur d'îlot**, il est attendu un traitement paysager des voies de desserte intra-quartier et du stationnement : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies et du stationnement, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières bocagères** devront être préservées et complétées d'autres plantations notamment en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer l'**intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère rural et bocager du site**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

- L'implantation des bâtis en lisière Ouest et Nord devra préserver la **perméabilité des vues sur les ouvertures paysagères des marais**.

- Il est par ailleurs attendu une **ouverture sur le grand paysage des marais de l'Ouest** depuis la liaison piétonne de la Rue de la Limotais.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **21 logements/ hectare** composés **d'individuels et de collectifs** soit **65 logements au total.**

L'opération devra intégrer un minimum de **20% de logements locatifs sociaux.**

Plan de localisation des OAP



Quilly

QU.01 - LA RUE DE LA MAIRIE p.154
QU.02 - LA PILARDAIS p.158



QU.
01

Quilly

LA RUE DE LA MAIRIE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site des Clos Guerioux constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.7 hectares**, à 300 m du centre-bourg, à proximité des équipements scolaires, de la mairie et du gymnase.

Il sont composés de **trois secteurs**. Les trois secteurs bénéficient chacun d'un **accès direct** à la Rue de la Mairie. Ils présentent également tous des **qualités paysagères** grâce à la présence **d'arbres de haute tige** en particulier sur les **lisières**.

Il est à noter la présence d'un **poste électrique** au Nord-Est du secteur B qui constitue une **contrainte technique**.



1. Gymnase au sud-est du site depuis la rue de la mairie, bordée d'une lisière dense sur la frange Est

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier disponible** et à proximité des équipements par une **offre diversifiée de logements ;**

-**Valoriser l'ouverture paysagère** au Sud sur la campagne bocagère ;

- **Préserver les lisières arborées existantes**, en particulier les arbres de haute tige, et compléter cette trame végétale au sein des opérations.



Localisation du site de projet de l'OAP



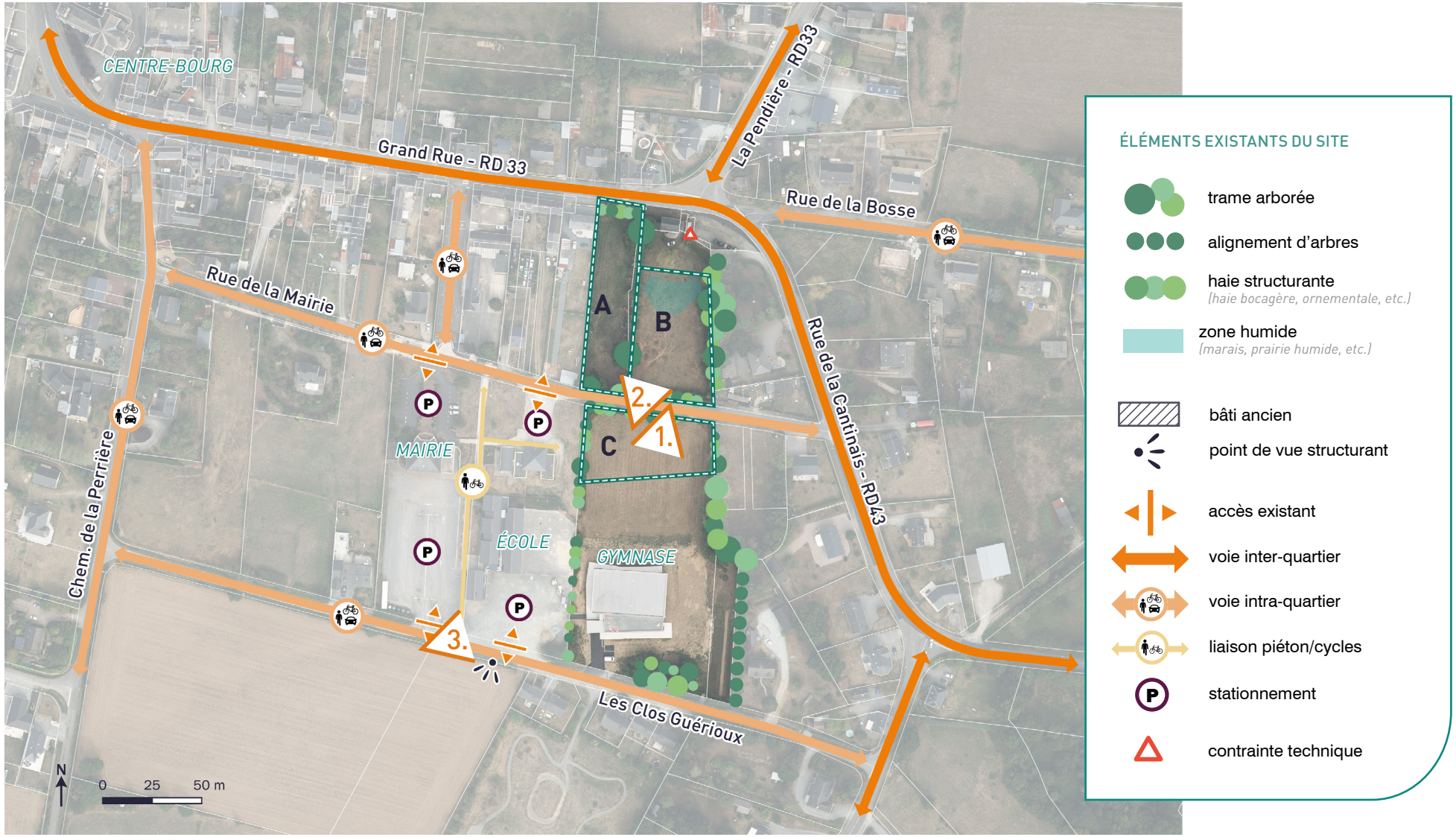
2. Vue sur le secteur A



3. Accès au gymnase

LA RUE DE LA MAIRIE

présentation du site



Quilly

LA RUE DE LA MAIRIE

principes d'aménagement



LA RUE DE LA MAIRIE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- Les dessertes des secteurs devront optimiser les accès existants, à savoir :

  >> Le secteur A, sera directement desservi par la Grand Rue - RD 33 et la Rue de la Mairie. Ils sera également traversé par une voie de desserte intra-quartier.

  >> Les secteurs B et C seront desservis directement par la Rue de la Mairie via la création d'accès ménageant autant que possible les arbres de haute tige dans les percées au sein des haies bocagères.

- Les dessertes des secteurs devront favoriser la **mutualisation et l'intégration paysagère du stationnement**, en particulier sur le secteur C.

- Afin de conforter la trame paysagère du site, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations dont des arbres le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- La **zone humide devra être préservée** de toute construction.

- Les **lisières** devront être préservées et complétées, notamment au Nord-Ouest du secteur A pour ménager l'intimité avec les logements existants.

- Il est attendu de nouvelles plantations en accompagnement des constructions à venir et des stationnements associés pour assurer leur intégration paysagère.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire **en cohérence avec le caractère bocager du site**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Un **recul du bâti** devra être respecté sur les lisières Nord-Ouest du secteur A, et Nord-Est du secteur B ainsi que sur la lisière Nord-Est du secteur C.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur le site des Clos Guérrioux, **trois opérations distinctes** à vocation d'habitat et présentant une cohérence globale. Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère du secteur :

- SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **50 logements/ha**, soit **8 à 10 logements**. Au vu de la proximité du centre-bourg et des équipements, il est attendu une mixité de typologies de logements : **intermédiaires et/ ou d'individuels groupés**.

- SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'environ **12 logements, soit** une densité brute de l'ordre de **50 logements/ha**. Au vu de la proximité du centre-bourg et des équipements, il est attendu une mixité de typologies de logements : **individuels groupés, intermédiaires et/ou collectifs.**

- SECTEUR C

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **55 logements/ha**, soit environ **12 logements**. Au vu de la proximité du centre-bourg et des équipements, il est attendu une mixité de typologies de logements : **collectifs et/ou intermédiaires**. L'opération devra accueillir 1**00% de logements locatifs sociaux.**

Quilly

LA PILARDAIS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Pilardais constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.9 hectare**, à 250 m du centre-bourg, à proximité des commerces et des équipements.

Il est composé de **deux secteurs** bénéficiant, au Nord, d'un adressage sur la rue du Bois Joli côté centre-bourg (secteur A), et au Sud, d'une implantation le long du chemin rural de la Pilardais (secteur B). Il est à noter les **ouvertures paysagères sur les espaces agricoles bocagers** le long de ce dernier.

Les deux secteurs présentent un **cadre arboré qualitatif** grâce à la présence **d'arbres de haute tige** et notamment des **haies bocagères** en coeur de secteurs.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Vue sur les constructions depuis la rue du Bois Joli



▲ 2. La haie bocagère le long de la Pilardais a été remplacée par des espèces non adaptées

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

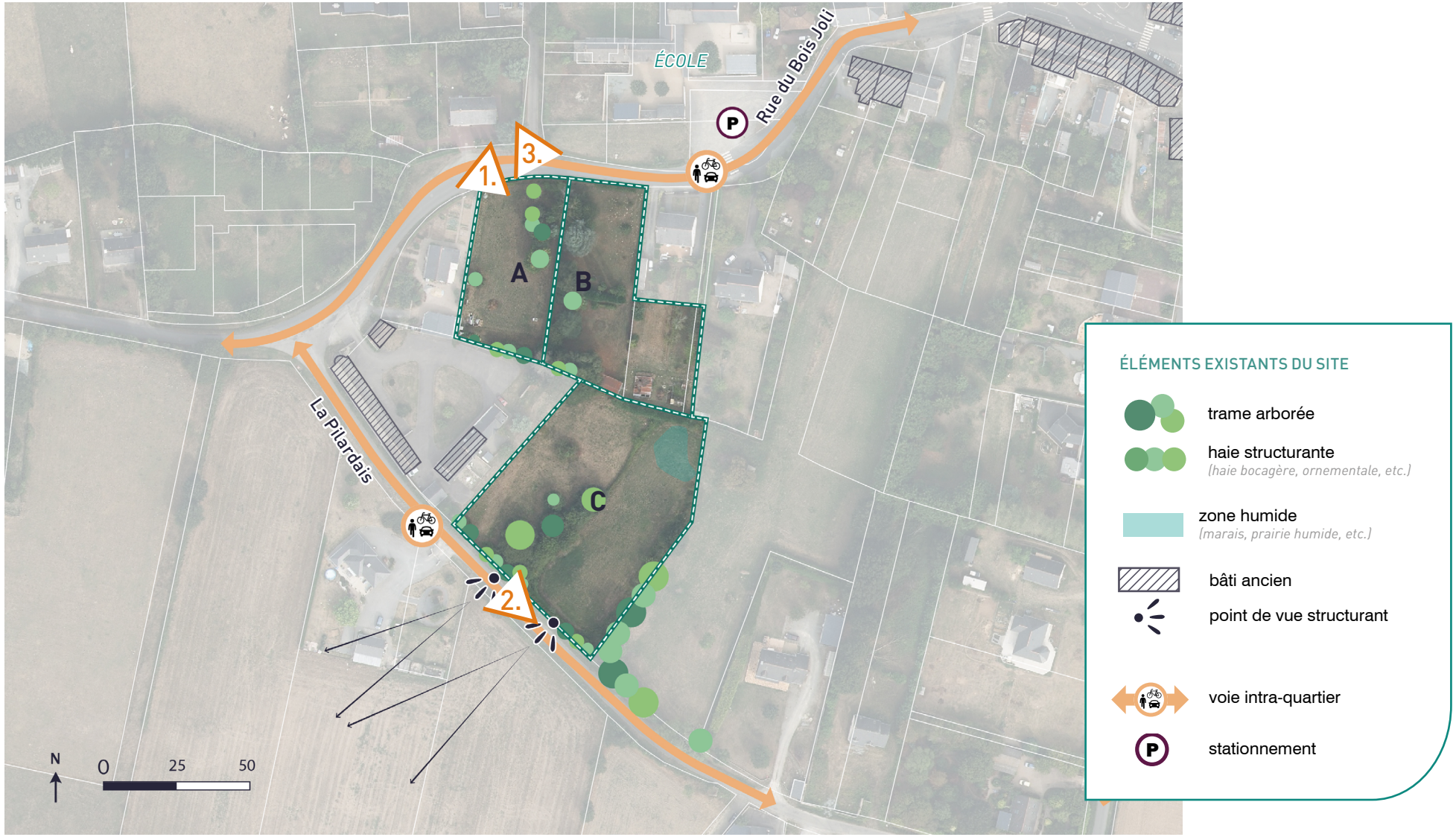
- **Optimiser le foncier disponible** au sein de l'enveloppe urbaine par une **offre diversifiée de logements** à proximité du centre-bourg ;
- **Proposer des formes urbaines en cohérence avec le cadre rural du site**, entre centre-bourg et espaces bocagers ;
- **Valoriser l'ouverture paysagère** au Sud sur la campagne bocagère ;
- **Préserver les trames arborées existantes**, en particulier les arbres de haute tige, et compléter cette trame végétale au sein des opérations.



▲ 3. Boisement central du secteur A

LA PILARDAIS

présentation du site



Quilly

LA PILARDAIS

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte de l'ensemble du site devra être **traversante et en sens unique** :

  >> Le secteur A sera desservi directement par la rue du Bois Joli.

  >> Les secteur B et C seront respectivement directement desservis par la rue du Bois Joli et la rue de La Pilardais. Ils seront également traversés par une voie de desserte intra-quartier commune, en sens unique.

- Sur le secteur C, le stationnement sera mutualisé et devra faire l'objet d'un traitement paysager.

- Afin de conforter la trame paysagère des trois secteurs, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations dont des arbres le long des voies, etc.

- Des liaisons piéton/cycles assureront **le maillage apaisé entre les secteurs**. En particulier par le maintien de celle existante à l'Est du secteur B.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **lisières et les arbres de haute tige identifiés, devront être préservés**, notamment la lisière Sud du scetur C. La trame sera complétée par une nouvelle haie à l'Ouest du secteur C, dans une optique de continuité et de préservation de l'intimité avec les logements existants.

- La **zone humide devra être préservée** de toute construction.

- Il sera attendu de nouvelles plantations en accompagnement des constructions à venir et des stationnements associés pour assurer leur intégration paysagère.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire en cohérence avec **le caractère bocager du site**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

- Les **ouvertures paysagères** vers les espaces agricoles bocagers au Sud du secteur C devront être intégrées et valorisées par les implantations bâties.



La Pilardais est marquée par la présence de fenêtres paysagères dans les haies, offrant de large vue sur la campagne

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu, sur le site de la Pilardais, **trois opérations distinctes , sans phasage pré-définis,** à vocation d'habitat présentant une cohérence globale. Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère du secteur.

SECTEUR A

Opération d'une densité brute de l'ordre de **25 logements/ha**, soit environ **4 de logements**.

SECTEUR B

Opération d'une densité brute de l'ordre de **25 logements/ha**, soit environ **7 de logements**.

SECTEUR C

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/ha**. Au vu de la proximité du centre-bourg et des équipements, il est attendu de **l'intermédiaire ou du collectif, et de l'individuel groupé**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

Plan de localisation des OAP



Saint-Etienne-de-Montluc

SE.01 - PLACE DE LA MAIRIE / ÎLOT JULES VERNE p.172
SE.02 - LES BOUDINIÈRES NORD p.176
SE.03 - LES BOUDINIÈRES EST p.180
SE.04 - KERRADO p.184
SE.05 - QUARTIER GARE p.188
SE.06 - ROUTE DE COUËRON p.192



Saint-Etienne-de-Montluc

PL. DE LA MAIRIE / ÎLOT JULES VERNE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la place de la Mairie constitue un potentiel de projet urbain de 5.2 hectares **dans le coeur de ville de Saint-Etienne-de-Montluc**. Il se compose de **différents îlots urbains** (bâtis ou partiellement bâtis) et de leurs espaces publics associés, pouvant faire l'objet d'un **renouvellement urbain** au service de la dynamisation du centre-ville.

L'ensemble du site présente des enjeux majeurs en matière de requalification urbaine, et notamment en termes de :

→ **Qualification de l'entrée de ville** Est de la commune : le site s'inscrit en rupture avec la route de Couëron, marquée par la présence d'alignements d'arbres.

→ Accompagnement du **dynamisme** du **centre-ville** en valorisant la place de la Mairie et ses abords.

→ **Réaménagement des espaces publics** dans un logique de confortement du centre-ville



1. L'entrée de ville Est est marquée par la présence d'alignements d'arbres le long de la route de Couëron



Localisation du site de projet de l'OAP



2. L'îlot Jules Verne, accueillant des activités liées au flux routier, s'inscrit en rupture avec les aménagements plantés de l'entrée de ville

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le renouvellement urbain du site doit tirer parti des qualités de l'entrée ville et de ses caractéristiques urbaines et paysagères propres. Il s'agira notamment de :

- **Qualifier l'entrée de ville Est** au contact de la place de la Mairie dans un objectif de valorisation du centre-ville ;
- **Développer et diversifier l'offre de logements** du centre-ville au contact de ses commerces et services ainsi que de la gare ;
- **Participer à la dynamisation du centre-ville** tant par la création de logements, l'apport de commerces et services supplémentaires, que la qualification de l'espace public ;
- **Valoriser le vallon** comme **élément de nature et de paysage** en entrée de ville.



3. La rive Sud de la place de la Mairie semble déconnectée du reste de la place

PL.DE LA MAIRIE / ÎLOT JULES VERNE

présentation du site



ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- zone humide *(marais, prairie humide, etc.)*
- espace naturel *(boisement, taillis, ripysylve, etc.,*
- trame arborée
- alignement d'arbres
- haie structurante *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- bâti ancien
- muret traditionnel
- point de vue structurant
- espace public de proximité *(place, plateau piétonnier, etc.)*
- accès existant
- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- stationnement paysager
- stationnement
- site d'intermodalité
- linéaire commercial

Saint-Etienne-de-Montluc

PL. DE LA MAIRIE / ÎLOT JULES VERNE

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie intra-quartier à créer
- liaison piéton/cycles à créer
- accès existant à conserver
- accès à créer
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser
- point de vue à valoriser
- muret traditionnel à valoriser

IMPLANTATION

- traitement spécifique du front bâti
- alignement d'arbre à créer

PRINCIPES D'USAGES

- espace public de proximité à créer *(place, plateau piétonnier, etc.)*
- espace vert de proximité à créer *(square, parc, etc.)*

PL. DE LA MAIRIE / ÎLOT JULES VERNE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La trame viaire du quartier devra s'appuyer sur les éléments de desserte préexistants. Pour autant, **les secteurs A et B devront faire l'objet de restructuration urbaine forte** :

- Pour le secteur A, il s'agira de créer une nouvelle voie de desserte intra-quartier entre la route de Couëron et le stationnement des Cèdres situé en coeur d'îlot. Cette voie nouvelle permettra de :

  >> Faciliter l'accès au stationnement public en coeur d'îlot dans l'optique de limiter la place de la voiture dans les espaces publics de la centralité et de **favoriser l'accès de tous aux services et commerces**.

  >> Générer et restructurer des îlots qui pourront faire l'objet de **renouvellement urbain**.

- Pour le secteur B, il s'agira de requestionner la structuration viaire de la place de la mairie pour :

  >> Envisager de **nouveaux usages** et aménagements sur la place de la Mairie

  >> Recréer une cohérence urbaine depuis le parvis de la Mairie jusqu'à la rue de la Paix aux profits des commerces et activités du centre-ville.

Les voiries nouvelles ainsi que la trame d'espaces publics devront être accompagnées **d'alignements d'arbres,** caractéristiques de l'aménagement urbain de Saint-Etienne-de-Montluc. Cette restructuration devra être accompagnée par le prolongement et le développement de nouveaux **itinéraires piétons et cycles.**

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

Le projet de renouvellement urbain devra permettre de valoriser les qualités paysagères, urbaines et architecturales de l'entrée de ville. Il s'agira notamment :

- De p**réserver les points de vue** structurants sur les bâtis patrimoniaux et marquants de la ville :

  >> La création de la nouvelle voie sur le secteur A devra mettre en valeur **la vue sur l'église**.

  >> L'implantation du front bâti du secteur B devra permettre des **vues sur tout ou partie de la façade de la mairie** depuis le Bd. Leclerc.

- De valoriser les éléments paysagers structurants de l'entrée de ville, notamment les **alignements d'arbres et le vallon** au Sud de la Mairie.

Au regard du contexte urbain du site et de sa postion d'entrée de ville, une attention particulière sera portée sur la qualité de l'architecture des constructions et des aménagements qui les accompagnent.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Les constructions nouvelles du secteur A devront constituer des ilots urbains qualifiant **l'entrée de ville Est**. Elles devront par conséquent présenter une implantation permettant la constitution de **fronts urbains le long des voies circulées**.

- Les constructions nouvelles qui s'implanteront en contact direct avec la place de la Mairie devront s'implanter à l'alignement. La programmation et le traitement de leurs RDC devront permettre la **qualification de la façade urbaine** de la place et participer à son **animation**.

PRINCIPES D'USAGES

A terme, la place de la Mairie fera l'objet d'une **requalification**, à l'image du renouvellement urbain de l'ensemble du quartier.

Le vallon au Sud de la Mairie fera l'objet d'une **valorisation** et d'aménagements légers dans une **optique de pédagogie** autour de cette zone naturelle.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc sera mise en service.

Le site se décompose en plusieurs secteurs permettant des opérations à vocation d'habitat, d'activités et/ou d'équipements.

SECTEURS A & B : les opérations à vocation d'habitat devront intégrer une densité de l'ordre de **150 logements/hectare**. Les rez-de-chaussée des bâtis pourront intégrer des **locaux d'activités**. Seuls les rez-de-chaussée s'adressant sur la place de la Mairie pourront accueillir du commerce. Les opérations du secteur A et B devront respectivement intégrer dans leurs programmations un minimum de **30** et **40% de logement social**.

SECTEUR C : **opération d'ensemble d'un seul tenan**t à **vocation d'habitat et/ou d'hébergement**.

SECTEUR D : **opération d'ensemble d'un seul tenant** d'un minimum de **30 logements**. Elle devra intégrer dans sa programmation **40% de logement social.**

Saint-Etienne-de-Montluc

LES BOUDINIÈRES NORD

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site des Boudinières constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **1 hectare aux portes du centre ancien de Saint-Etienne-de-Montluc**. Il se compose de **grands fonds de jardin enclavés en coeur d'îlot**, s'étendant au nord du chemin des Boudinières jusqu'à la Rue de Nantes.

Le site s'inscrit en transition entre la ville ancienne, composée de faubourgs (R+1+C) et de grandes propriétés accueillant des maisons de maître (R+1+C), et la ville contemporaine constituée de tissus pavillonnaires récents (R+C). **Il présente ainsi une identité singulière, entre atouts patrimoniaux et paysagers.** Il est notamment marqué par la **présence d'un chemin piéton**, le chemin des Boudinières, bordés de **grands murs de clôture en pierres et de jardins productifs** dont certains sont encore cultivés.



1. Vue sur l'église depuis le cheminement



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le chemin des Boudinières, marqués par ses murets traditionnels et ses ouvertures piétonnes

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site des Boudinières doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Préserver l'identité paysagère** du site et ses **atouts patrimoniaux** ;
- **Permettre la diversification de l'offre de logements** du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc dans un cadre de vie qualitatif ;
- **Assurer une insertion urbaine respectueuse du voisinnage** et en cohérence avec les formes urbaines existantes.



3. Bâti à préserver en entrée de site

LES BOUDINIÈRES NORD

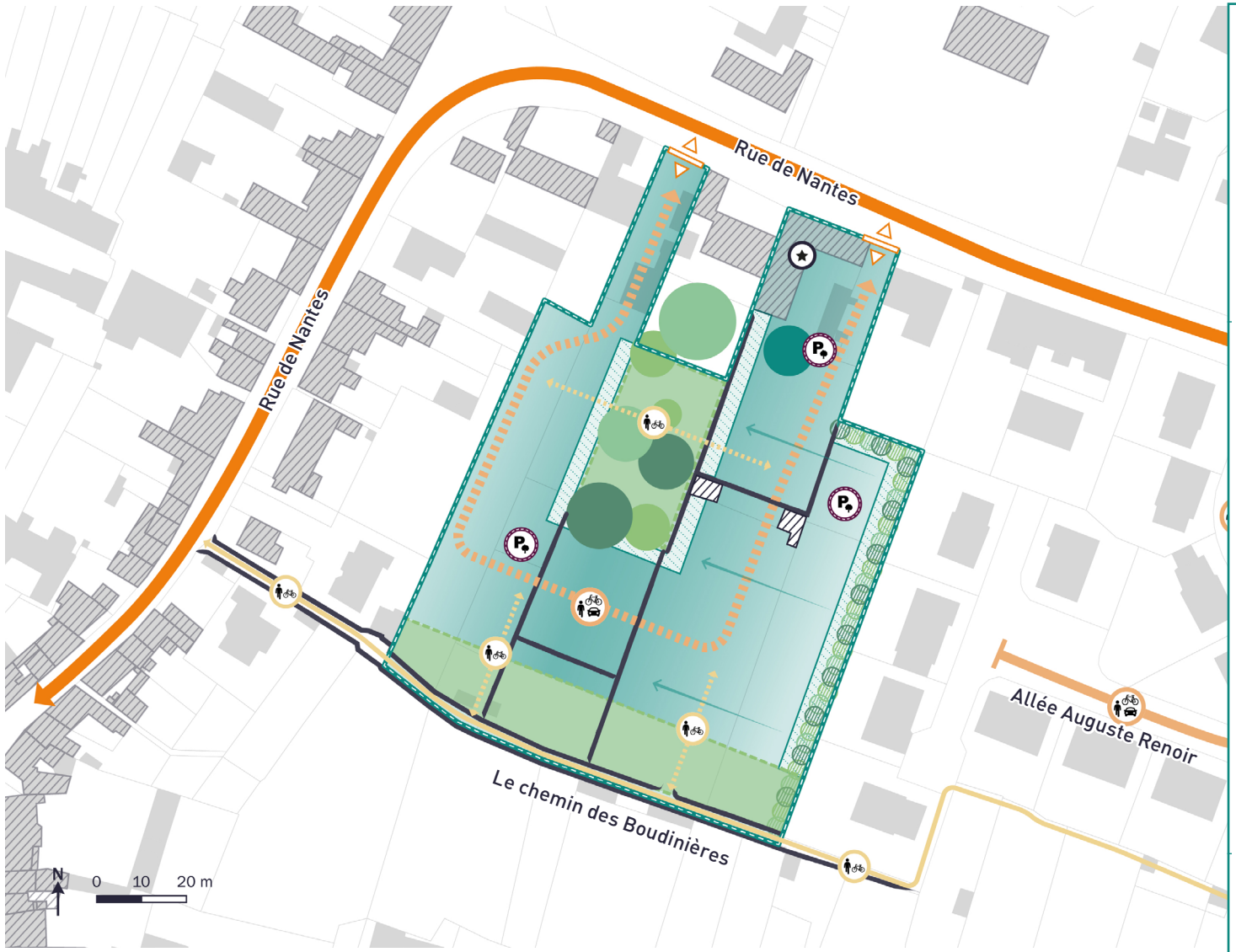
présentation du site



Saint-Etienne-de-Montluc

LES BOUDINIÈRES NORD

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie intra-quartier à créer
- liaison piéton/cycles à créer
- accès à créer
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser
- élément patrimonial à préserver *(bâti, puits, etc.)*
- muret traditionnel à valoriser
- annexes pouvant faire l'objet d'une réhabilitation

IMPLANTATION

- recul des constructions
- haie à créer ou à compléter *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- principe d'épanelage du bâti

hauteur +

PRINCIPES D'USAGES

- espace vert de proximité à créer *(square, parc, etc.)*

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site sera traversante. Elle se matérialisera par une **voie intra-quartier, apaisée et partagée** avec l'ensemble des usagers, prenant appui sur la Rue de Nantes. Pour des questions de sécurité, le site ne pourra présenter qu'une seule sortie sur la Rue de Nantes.

- Le chemin des Boudinières restera accessible aux piétons et cycles uniquement. Des cheminements doux seront mis en place depuis les nouvelles opérations pour rejoindre ce dernier.

- Un principe de **stationnements paysagers mutualisés** devra être mis en place.

- Afin de conforter la trame paysagère, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations dont des arbres le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les éléments de patrimoine, murets et bâtis anciens de qualité (corps principaux et/ou annexes), devront être maintenus et rénovés dans une logique de **préservation et de valorisation de l'identité du site**.

- Les **arbres de haute tige identifiés** devront être conservés et valorisés par de nouvelles plantations en accompagnement du bâti.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront **s'inscrire en cohérence avec le caractère patrimonial du site.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

IMPLANTATIONS ET AMÉNAGEMENTS

- Le gabarit des constructions nouvelles devra respecter un **principe d'épannelage** sur l'ensemble du site. Les grandes hauteurs s'observeront au contact des grands arbres situé en coeur d'îlot. A contrario, des hauteurs plus faibles devront être respectées sur les lisières pavillonnaires du site, dans un objectif de cohérence urbaine et de préservation de l'intimité. Ces constructions devront être accompagnées de nouvelles haies assurant l'intimité avec les riverains notamment par une haie ornementale en lisière Est.

PRINCIPES D'USAGE

- Un **espace libre végétalisé** devra être aménagé au contact des murets du chemin des Boudinières, dans un **objectif de valorisation et de préservation de l'identité du site**. Par exemple, des potagers collectifs pourraient y être aménagés, à destination des futurs habitants et/ou des riverains.

- Au coeur du site, **l'espace boisé** devra participer à la qualité de vie du quartier en offrant un espace vert de qualité au pied des logements.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc sera mise en service.

Il est attendu sur ce site un opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat **d'une densité de l'ordre de 30 logts/ha.**

La programmation devra présenter une diversité de typologies de logements composée de **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés.**

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements sociaux.**

Saint-Etienne-de-Montluc

LES BOUDINIÈRES EST

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site des Impressionnistes constitue un potentiel d'urbanisation de **0.6 hectare** à proximité du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc. Il se constitue de **grands fonds de jardin** accessibles depuis la rue Jean Baptiste Corot. Le site s'inscrit en **transition** entre un **secteur pavillonnaire** composé de maisons en R+C et un **faubourg historique** ponctué de maisons bourgeoises le long de la rue de la Chézine.

Le site est marqué par la présence du chemin des Boudinières, réservé aux piétons, et par la **qualité d'arbres de hautes tiges** à préserver.



1. Vue sur les sujets à préserver

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Préserver l'identité paysagère** du site ;
- **Permettre la diversification de l'offre de logements** du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc dans un cadre de vie qualitatif ;
- **Assurer une insertion urbaine respectueuse du voisinnage** et en cohérence avec les formes urbaines existantes.



Localisation du site de projet de l'OAP



2. En limite Nord, le cheminement des Boudinières et un muret en maçonnerie traditionnelle à préserver



3. Limite Est sur la rue Jean-Baptiste Corot : un aménagement apaisé par un plateau piétonnier

LES BOUDINIÈRES EST

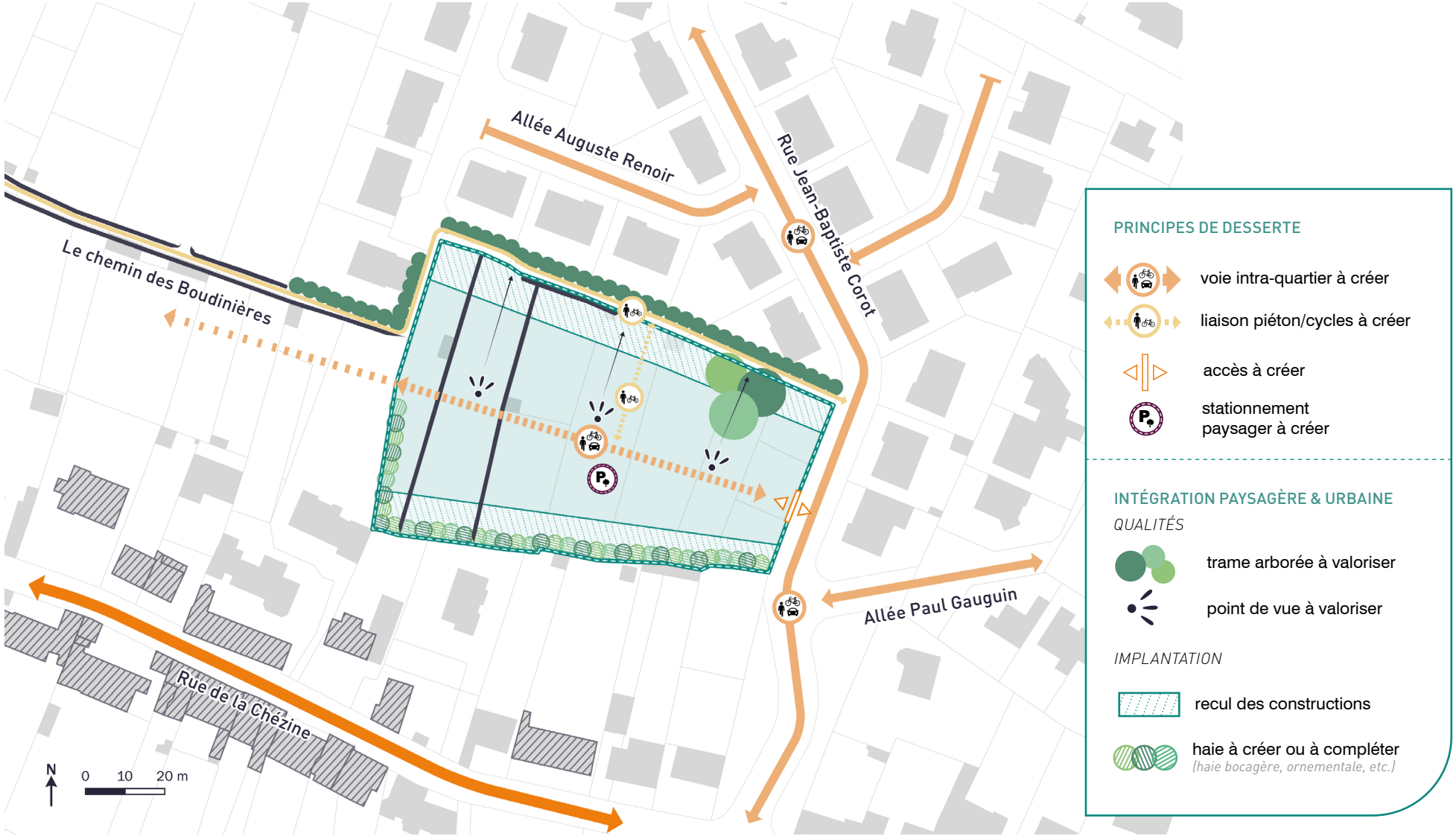
présentation du site



Saint-Etienne-de-Montluc

LES BOUDINIÈRES EST

principes d'aménagement



LES BOUDINIÈRES EST

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra prendre appui sur la rue Jean-Baptiste Corot. Son implantation devra anticiper une **éventuelle densification des fonds de jardin** situés à l'Ouest du site.

- Un principe de **stationnements paysagers mutualisés** devra être mis en place.

- Afin de conforter la trame paysagère, il est attendu un **traitement paysager de cette voie de desserte et de son stationnement associé** : limitation des largeurs de voies et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations dont des arbres le long des voies, etc.

- Le chemin des Boudinières restera accessible aux piétons et cycles uniquement. Des **cheminements doux** seront mis en place depuis les nouvelles opérations pour rejoindre ce dernier.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **arbres de haute tige identifiés** devront être conservés et valorisés par de nouvelles plantations.

IMPLANTATIONS ET AMÉNAGEMENTS

- En lisière nord, l'implantation des nouvelles constructions devra permettre des p**orosités visuelles depuis le coeur de l'îlot vers le Chemin de Boudinières.** Ces même constructions devront observer un **recul planté sur le cheminement** afin de le qualifier.

- Un **recul des constructions accompagnée d'une haie ornementale** devra être plantée en lisière Sud pour assurer l'intimité des riverains.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc sera mise en service.

Il est attendu sur ce site une opération d'ensemble d'un seul tenant à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **30 logements/ha** soit environ **18 logements**.

La programmation devra présenter une diversité de typologies de logements composée de **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés.**

L'opération devra intégrer **25% de logements sociaux.**

Saint-Etienne-de-Montluc
KERRADO

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Kerrado est un site à l'Est du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc, à environ 700 m des commerces et services. Il constitue un potentiel d'urbanisation de **2,6 hectares** à proximité directe des **grands paysages bocagers** et **naturels** du Nord de la commune.

Le site bordant la rue de la Chézine constitue **une séquence d'une des entrées de ville** de Saint-Etienne-de-Montluc. Il est marqué par un **dénivelé** caractéristique du **Sillon de Bretagne** et bénéficie d'une **qualité paysagère** à valoriser (haies bocagères, ruisseau, chemin de randonnées, etc).

Le site accueille en son coeur des **éléments de patrimoine singuliers** : ancienne ferme, murets en pierre le long de la Rue de la Chézine surmontés d'une guérite au droit du giratoire.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le site est marqué par une déclivité descendant vers la rue de la Chézine. Elle permet de dégager de larges vues sur le paysage



2. Les bâtis existants composant l'ancienne exploitation

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Préserver et valoriser la qualité paysagère** du site et ses **éléments de patrimoine** ;
- **Permettre la diversification de l'offre de logements** à proximité du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc dans un cadre de vie qualitatif ;
- **Préserver la trame de haie bocagère** et la **ripisylve** du ruisseau ;
- **Qualifier l'entrée de ville Est** le long de la rue de la Chézine par une opération respectueuse de l'environnement et **limitant l'imperméabilisation du sol**.



3. Muret en pierre le long de la rue de la Chézine

présentation du site



Saint-Etienne-de-Montluc
KERRADO

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie intra-quartier à créer
- liaison piéton/cycles à créer
- accès existant à conserver
- accès à créer
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- haie à valoriser
- point de vue à valoriser
- élément patrimonial à préserver *(bâti, puits, etc.)*
- muret traditionnel à valoriser

IMPLANTATION

- recul des constructions
- haie à créer ou à compléter *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- implantation du bâti en lisière

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra prendre appui sur la rue de la Chézine et sur le chemin existant menant à l'ancienne exploitation agricole.

- Au regard de la sensibilité du site sur les questions de **gestions des eaux puviales**, il est attendu une imperméabilisation réduite des sols et des revêtements adaptés à la problématique.
À savoir :

  >> Un principe de **stationnements paysagers et mutualisés** devra être mis en place. Leurs implantations devront permettre de **limiter la création de voiries** ;

  >> Il est attendu un traitement paysager de l'ensemble des voies de desserte intra-quartier. Leurs **largeurs devront être réduites au strict nécessaire** et favoriser le partage de la voirie ;

  >> La desserte du site ne sera pas tenue d'être traversante ;

  >> L'emploi de **revêtements** permettant la **perméabilité des sols.**

- Un itinéraire piéton devra être aménagé pour rejoindre le **sentier de randonnée**.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉ

- La **trame de haies bocagères** devra être préservée et valorisée. Elle sera complétée de nouvelles **haies bocagères en lisière** permettant de poursuivre **le maillage** et de **qualifier la limite entre la campagne et l'urbanisation**.

- Les éléments de patrimoine identifiés (murets, et bâtis anciens de qualité) devront être maintenus dans une logique de **préservation et de valorisation de l'identité du site**.

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec **le caractère naturel des abords du site**. Dans ce cadre, des **matériaux naturels et pérennes** devront être favorisés.

IMPLANTATIONS ET AMÉNAGEMENTS

- Il est attendu sur les limites Nord et Nord-Est du site une implantation des bâtis permettant de **qualifier la lisière avec l'espace naturel**. Ainsi, les implantations choisies devront permettre des **porosités visuelles entre la campagne et l'espace urbanisé**. Pour ce faire, les bâtis devront s'inscrire en cohérence avec les **co-visibilités des ouvertures paysagères et la topographie du site**.

- Il est attendu un **recul des constructions au contact de la ripisylve** dans une optique de préservation de valorisation de ce patrimoine végétal.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc sera mise en service.

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/hectare.**

La programmation devra présenter une diversité de typologies de logements composée de **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés.**

L'opération devra intégrer **30% de logements sociaux.**



Le chemin de randonnée au Nord du site

Saint-Etienne-de-Montluc

QUARTIER GARE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le quartier Gare de Saint-Etienne-de-Montluc présente un potentiel d'urbanisation d'environ **12 hectares** au pied de la gare et à proximité des services, commerces et équipements du centre-ville.

Le site est scindé en **deux parties distinctes** :

- Un secteur Nord, en **entrée ville**, en **renouvellement urbain d'activités**.

- Un secteur Sud, sur des **terrains non bâtis**, accessible par la rue du Marais depuis le centre-ville.



▲ 1. Le bâtiment de la Gare

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la diversification de l'offre de logements** au contact des transports en commun ;

- **Qualifier l'entrée de ville Ouest** de la commune ;

- **Affirmer la gare comme une polarité du centre-ville** en développant sa vocation de pôle intermodal.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP

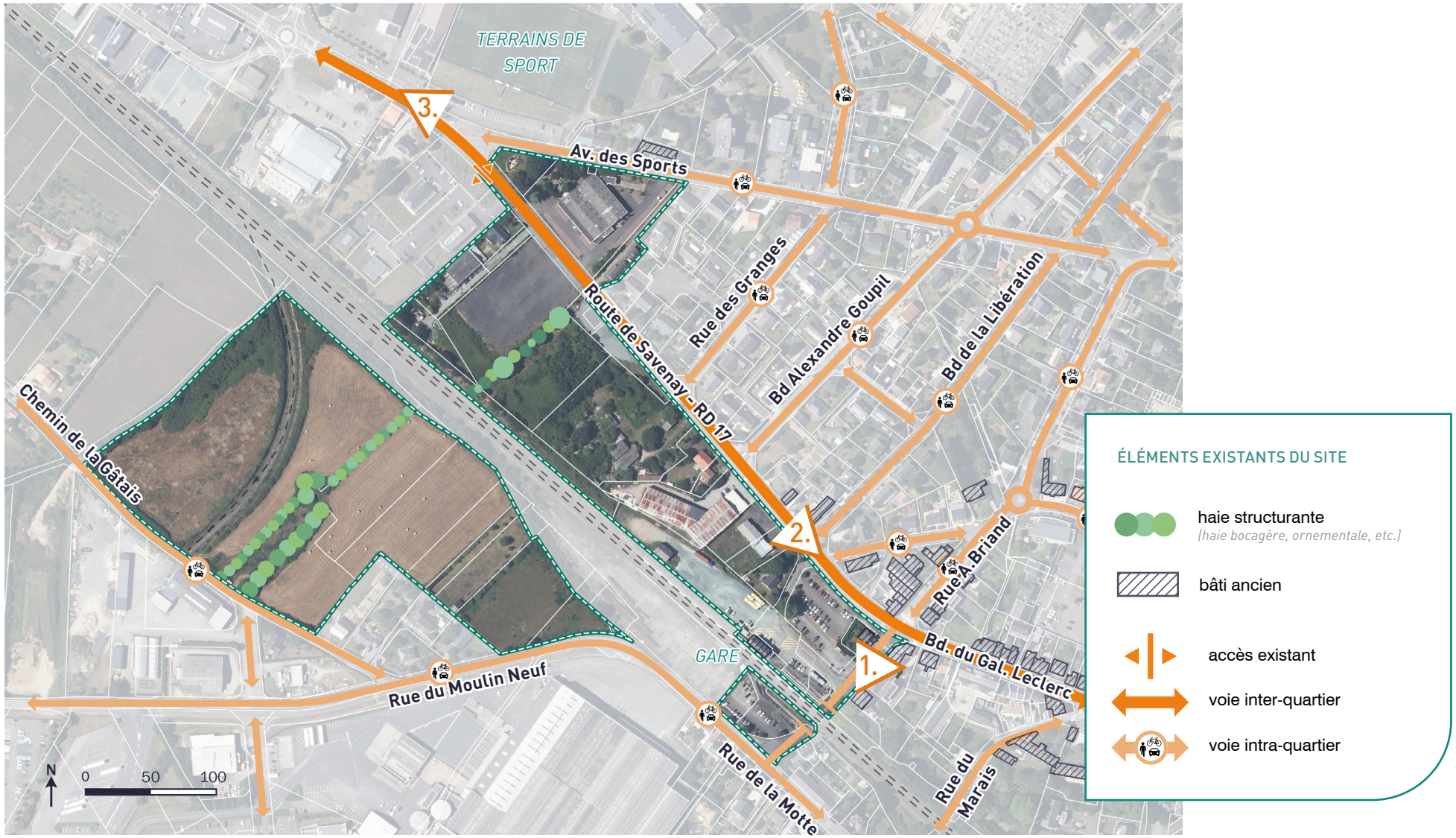


▲ La route de Savenay, entrée de ville Ouest



▲ 3. Croisement avec l'avenue des Sports

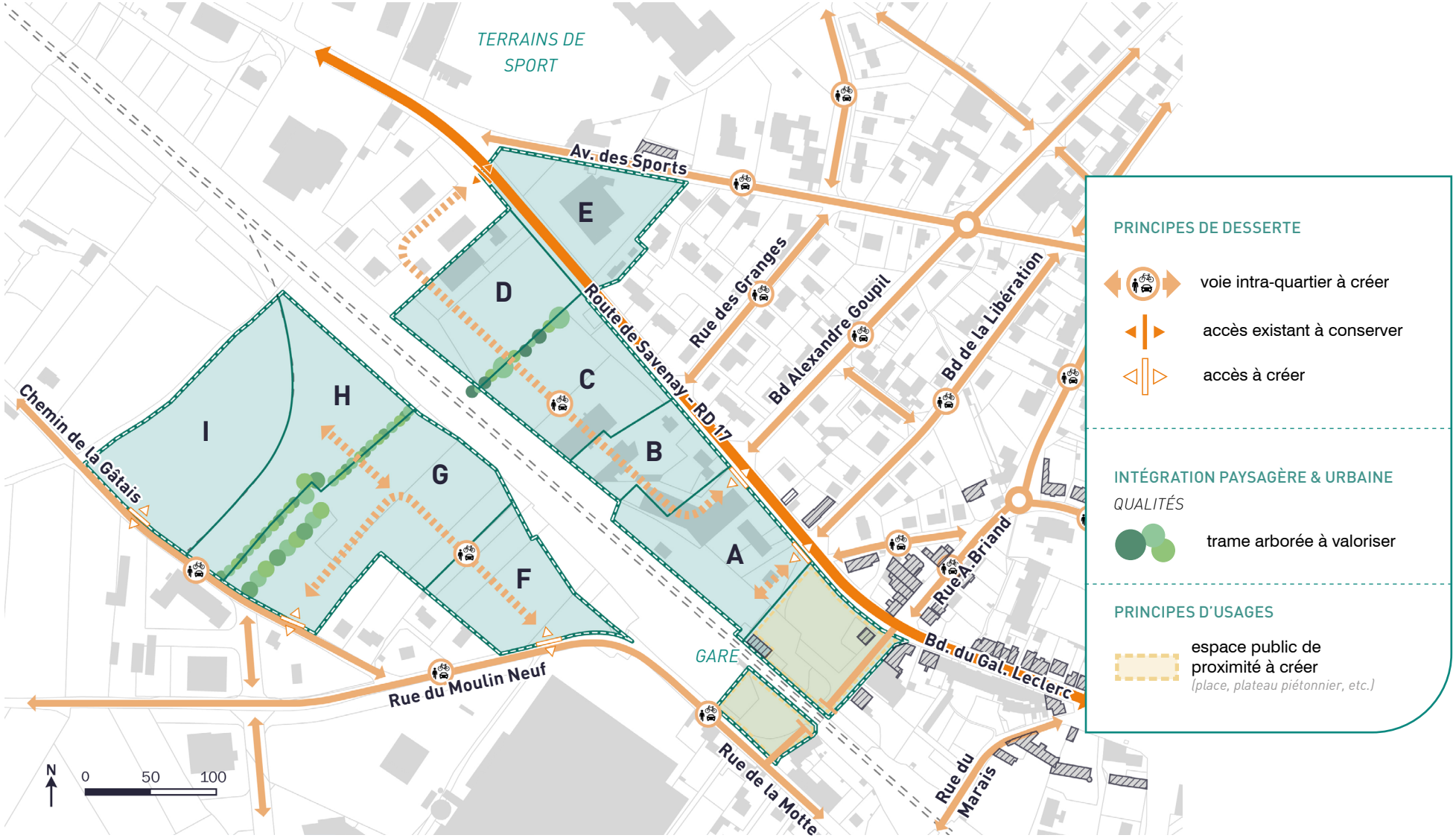
présentation du site



Saint-Etienne-de-Montluc

QUARTIER GARE

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

L'implantation des dessertes du quartier devra :
- **faciliter l'accès à la gare** et aux aménités associées ;
- permettre le développement d'une **opération apaisée** où les piétons et cycles sont prioritaires ;
- **limiter l'imperméabilisation des sols** en faveur d'aménagements paysagers et perméables.

Afin d'assurer l'intégration de l'opération, il est attendu un traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces de stationnement et des voiries.

L'ensemble du quartier devra faire l'objet **d'un maillage piétons et cycles** permettant l'accès aux aménités du quartier et du centre-ville et limitant les déplacements motorisés.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉ

- La **trame de haies bocagères** devra être préservée et valorisée. Elle sera **complétée de nouvelles plantations** afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- Le projet devra **tenir compte des éléments arborés existants sur site**, et s'ils présentent un intérêt, assurer leur préservation.

- Il sera attendu un **traitement de la limite avec les voies ferrées** afin de garantir **la qualité d'habiter** du site par un traitement paysager de ces lisières et une implantation des logements adaptée au site.

- Il sera attendu un **traitement qualitatif de la lisière avec la campagne** sur le secteur I par la mise en place de nouvelles plantations et le développement d'une architecture adaptée.

USAGES

L'opération devra être accompagnée par la **requalification du parvis de la gare** dans une optique de **confortement de sa polarité** et de son rôle de **pôle multimodal**.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc sera mise en service.

PROGRAMMATION

L'ensemble devra accueillir une opération à vocation d'habitat de **340 à 360 logements** composée d'une mixité de typologies : **collectifs, intermédiaires et individuels.**

L'ensemble intégrera **20 à 25% de logements locatifs sociaux**.

Sur le secteur A, les rez-de-chaussée des constructions au contact de la gare pourront accueillir des **locaux d'activité**.

PHASAGE

L'opération sera découpée en différentes phases de réalisation qui devront respecter **l'ordre chronologique suivant** :

→ Phase 1 : secteurs A, B, C et F

→ Phase 2 : secteurs G et H

→ Phase 3 : secteurs I, D et E

Saint-Etienne-de-Montluc

ROUTE DE COUËRON

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site présente un **potentiel d'intensification** et de **requalification urbaine** d'environ **6.4 hectares** le long de l'**entrée de ville Est** de la commune sur la route de Couëron.

Il accueille aujourd'hui des grandes surfaces, des espaces de stationnement, des installations liées à l'automobile ainsi que que des activités au Nord du site. Il est longé au Sud-Ouest par les voies ferrées.

La zone bénéficie d'un **aménagement cycles** et **piétons** au Nord de la route de Couëron, permettant de rejoindre le centre-ville situé à 600 m et la gare à moins d'un kilomètre.

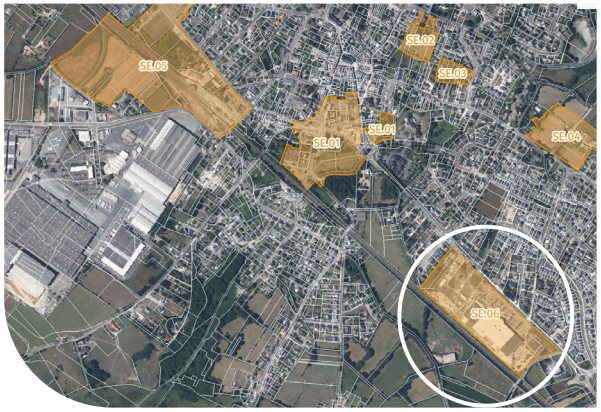


▲ 1. Vue depuis la route de Couëron

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font sa qualité. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier** en enveloppe urbaine ;
- **Participer à la qualité paysagère de l'entrée de ville** le long de la route de Couëron ;
- **Développer de l'activité** à proximité du centre-ville et de la gare ;
- **Assurer une insertion respectueuse du voisinage** et exemplaire en termes d'insertion paysagère (gestion de l'eau, îlot de fraîcheur, etc.).



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 2. Vue sur le bâti ancien en proue de la zone commerciale



▲ 3. Accès au centre commercial

ROUTE DE COUËRON

présentation du site



Saint-Etienne-de-Montluc

ROUTE DE COUËRON

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site se fera exclusivement par le giratoire implanté sur la route de Couëron, au droit de l'avenue des Jasmins.

Le maillage viaire assurant la **desserte interne** du site devra être **reprise et rationnalisée** afin de :

- Dégager de nouveaux fonciers pour l'intensification du secteur ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Créer un aménagement qualitatif et urbain.

Les stationnements devront être mutualisés. Il est attendu sur l'ensemble des dessertes et des stationnements un traitement paysager qualitatif et végétalisé permettant une **gestion optimisée de l'eau et des îlots de chaleur**.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

Il est attendu le maintien et la préservation des **haies bocagères** ainsi que des **arbres de hautes tiges indentifiés**.

Les constructions nouvelles devront être accompagnées de nouvelles plantations assurant leur bonne intégration paysagère et urbaine. Il s'agira notamment de :

- Planter de nouvelles haies assurant **l'intimité et un recul** avec les habitations implantées sur la rue Saint Jean ;
- Offrir un **espace qualitatif et paysager** aux usagers et employés de la zone ;
- Planter un alignement d'arbres le long de la route de Couëron pour assurer la **qualité paysagère de l'entrée de ville**.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc sera mise en service.

Il est attendu sur ce site une **opération à vocation économique** accueillant :

- Des cellules commerciales d'une **surface minimale de 500 m² de surface de plancher** ;
- Des locaux permettant d'accueillir de **l'artisanat**.

Plan de localisation des OAP



Savenay

SA.01 - BEAUSOLEIL p.190
SA.02 - RUE VICTOR RODRIGUE p.194
SA.03 - RUE DES CHARDONNERETS p.198
SA.04 - RUE DES MÉSANGES p.202
SA.05 - L'ÎLOT MALVILLE/VERDUN p.206
SA.06 - LE BOIS DES AMOURETTES p.210
SA.07 - PRINCE BOIS p.214
SA.08 - L'AUMÔNERIE p.218
SA.09 - RUE LAËNNEC p.222
SA.10 - LE SILLON DU BAS MATZ p.226
SA.11 - RUE DU PONTREAU p.232



Savenay

BEAUSOLEIL

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur Beausoleil constitue un potentiel de **renouvellement urbain** d'environ **0.8 hectare**. Il s'étend sur **trois îlots rotules** du centre-ville de Savenay, faisant la **transition entre l'entrée de ville nord et la place des Halles**. Il se décompose **en trois secteurs :**

- Les secteurs A et B s'implantent de part et d'autre de la rue Léon Blum. Ils accueillent actuellement du bâti dont les implantations s'inscrivent en décalage avec la forme urbaine du reste du centre-ville de Savenay.

- Le secteur C s'implante au plus proche des commerces et du centre actif de Savenay.



▲ 1. Une architecture en rupture avec le caractère ancien et patrimonial du centre-ville de Savenay

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du secteur Beausoleil doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Assurer la création de logements neufs** au plus près des commerces et services de la commune ;
- **Participer à la dynamisation du coeur de ville** ;
- **Participer au maillage piétons** du centre-ville pour réduire la place de la voiture en ville ;
- **Assurer une insertion urbaine** en cohérence avec la forme urbaine du centre ancien ;
- **Développer une architecture qualitative** permettant de valoriser le centre-ville de Savenay.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP

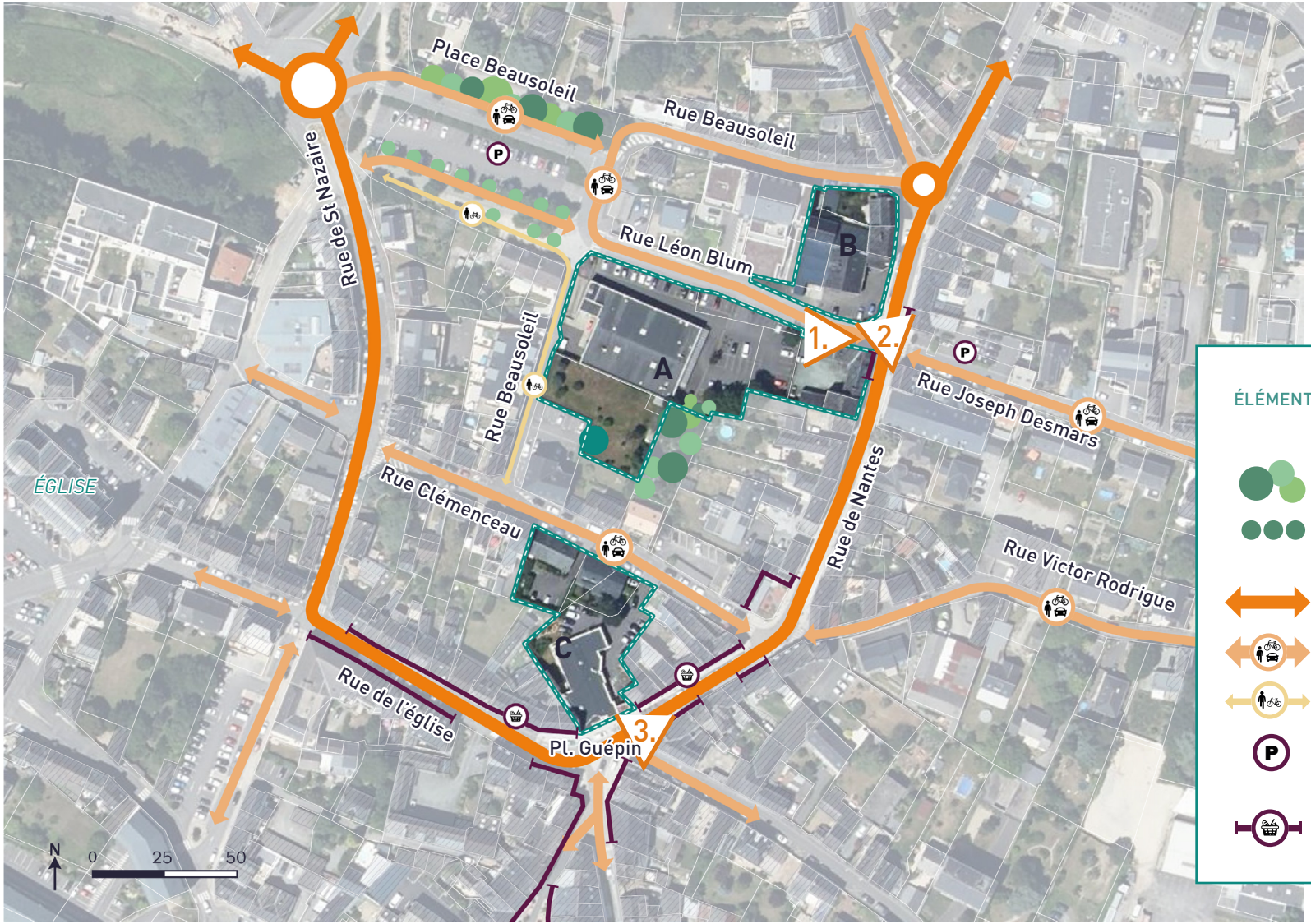


▲ 2. Une forme urbaine à restructurer pour assumer le statut d'entrée de ville de la rue de Nantes



▲ 3. Des ruptures d'échelle à questionner

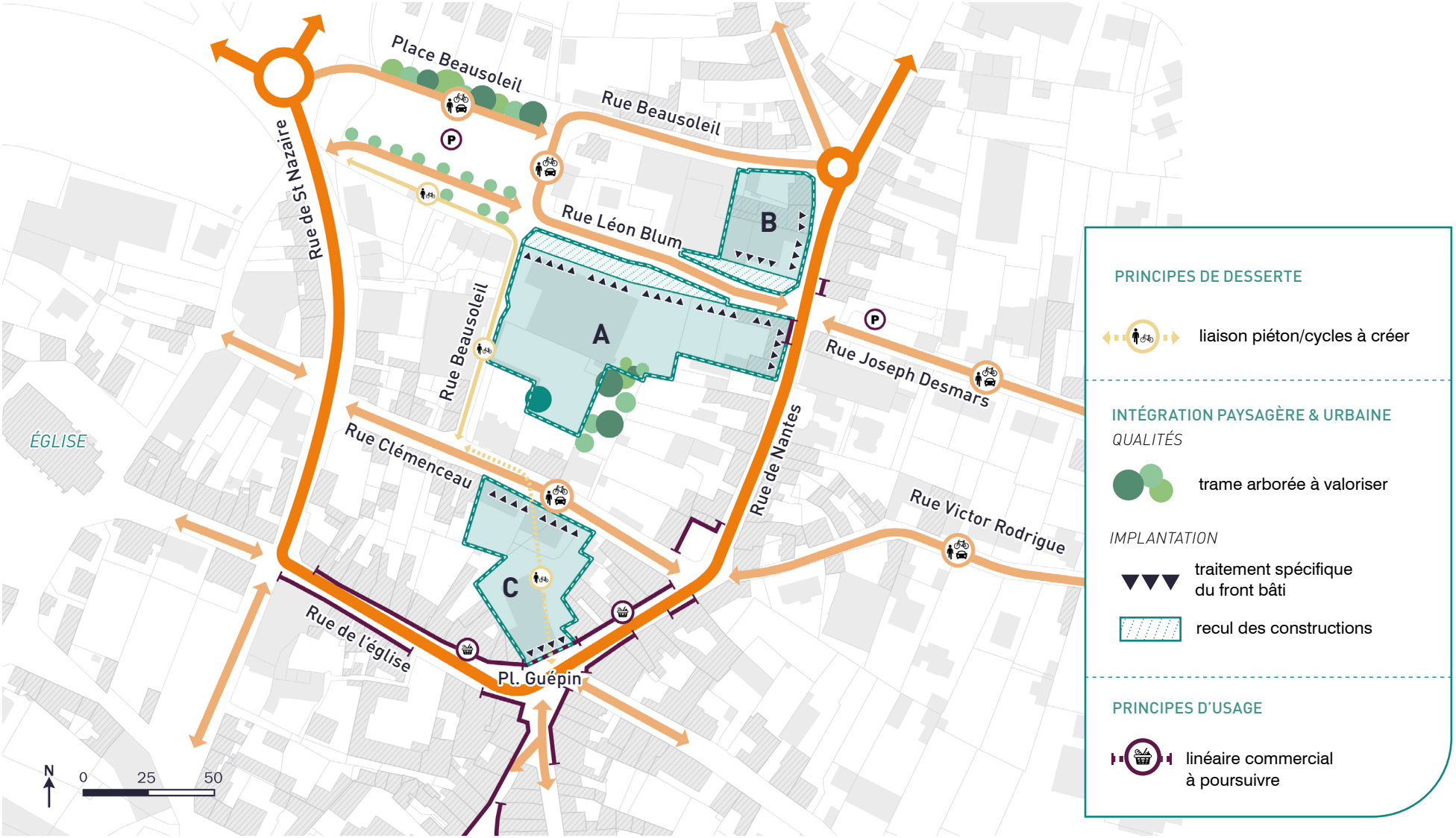
présentation du site



Savenay

BEAUSOLEIL

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra valoriser les accès et le maillage de rues existants y compris les liaisons piétons/cycles.

- Le projet devra permettre de faciliter l'accès au centre-ville pour les piétons et cycles depuis le stationnement déporté de la place Beausoleil. Dans cette optique, une liaison piétons/cycles nouvelle devra permettre la traversés du secteur C.

- **Les coeurs d'ilots des opérations** devront s'inscrire dans une optique d'apaisement en y **favorisant la place du piéton**. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et limiter l'imperméabilisation des sols. Les éventuels stationnements aériens devront faire l'objet de plantations.



Le mail piéton le long de la place Beausoleil

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- Il est attendu un recul des constructions sur les secteurs A et B le long de la rue Léon Blum dans l'optique de **requalifier la rue en prolongeant le mail piéton** de la place Beausoleil jusqu'à la rue de Nantes.

- Les nouvelles constructions devront présenter une implantation en cohérence avec le **caractère urbain du centre-ville**. Elles devront ainsi former ou participer aux **fronts urbains des rues sur lesquelles elles s'adressent**.

- L'architecture des nouvelles constructions et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le caractère urbain du centre-ville. Ainsi, une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.



Le cheminement doux longeant l'Ouest du secteur A

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Le site se décompose en **trois opérations distinctes** à vocation d'habitat :

- *SECTEUR A* - Il est attendu une **opération d'ensemble d'un seul tenant** d'une densité brute minimale de **120 logements/hectare**, soit environ **50 logements**, intégrant un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**
Les constructions s'adressant sur la rue Léon Blum pourront accueillir de **l'activité en rez-de-chaussée.**

- *SECTEUR B* - Il est attendu une **opération d'ensemble d'un seul tenant** accueillant un minimum de **20 logements collectifs** et intégrant un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.** Les constructions s'adressant sur les rues de Nantes et Léon Blum pourront accueillir de **l'activité en rez-de-chaussée**.

- *SECTEUR C* - Il est attendu une **opération d'ensemble d'un seul tenant** accueillant un **minimum de 30 logements collectifs** et intégrant un minimum de 3**0% de logements locatifs sociaux.** Les constructions s'adressant sur la place Guépin devront accueillir des **surfaces commerciales en rez-de-chaussée dans le prolongement des linéaires commerciaux existants.**

Savenay

RUE VICTOR RODRIGUE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site constitue un potentiel de renouvellement urbain d'environ **0.3 hectare** à proximité immédiate des services et commerces du centre-ville.

Le site s'inscrit en transition entre le centre ancien et les premiers quartiers pavillonnaires de la ville. Il s'implante sur la rue de Nantes à l'Ouest, axe majeur d'entrée au centre-ville, marquée un **front urbain bâti à l'alignement** ; et sur la rue Victor Rodrigue, **ruelle sinueuse** partagée participant au charme du centre ville. **L'implantation et la volumétrie du bâti ancien de l'imprimerie** ponctue le rythme de la rue et structure son paysage urbain.

L'accès voiture au coeur d'ilot s'effectue par le Nord, depuis la rue Joseph Desmars, via un chemin bordé par un **muret traditionnel** à l'Est.



1. Chemin étroit desservant le coeur d'ilot

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future de l'îlot doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la création de logements neufs** en plein coeur de Savenay, dans une ambition de diversification des typologies et de qualité d'habiter ;
- **Assurer une insertion urbaine en cohérence avec les formes urbaines existantes** et en préservant les éléments qualitatifs du site ;
- **Favoriser un renouvellement urbain** du centre-ville de Savenay dans une logique de confortement de la centralité.



Localisation du site de projet de l'OAP



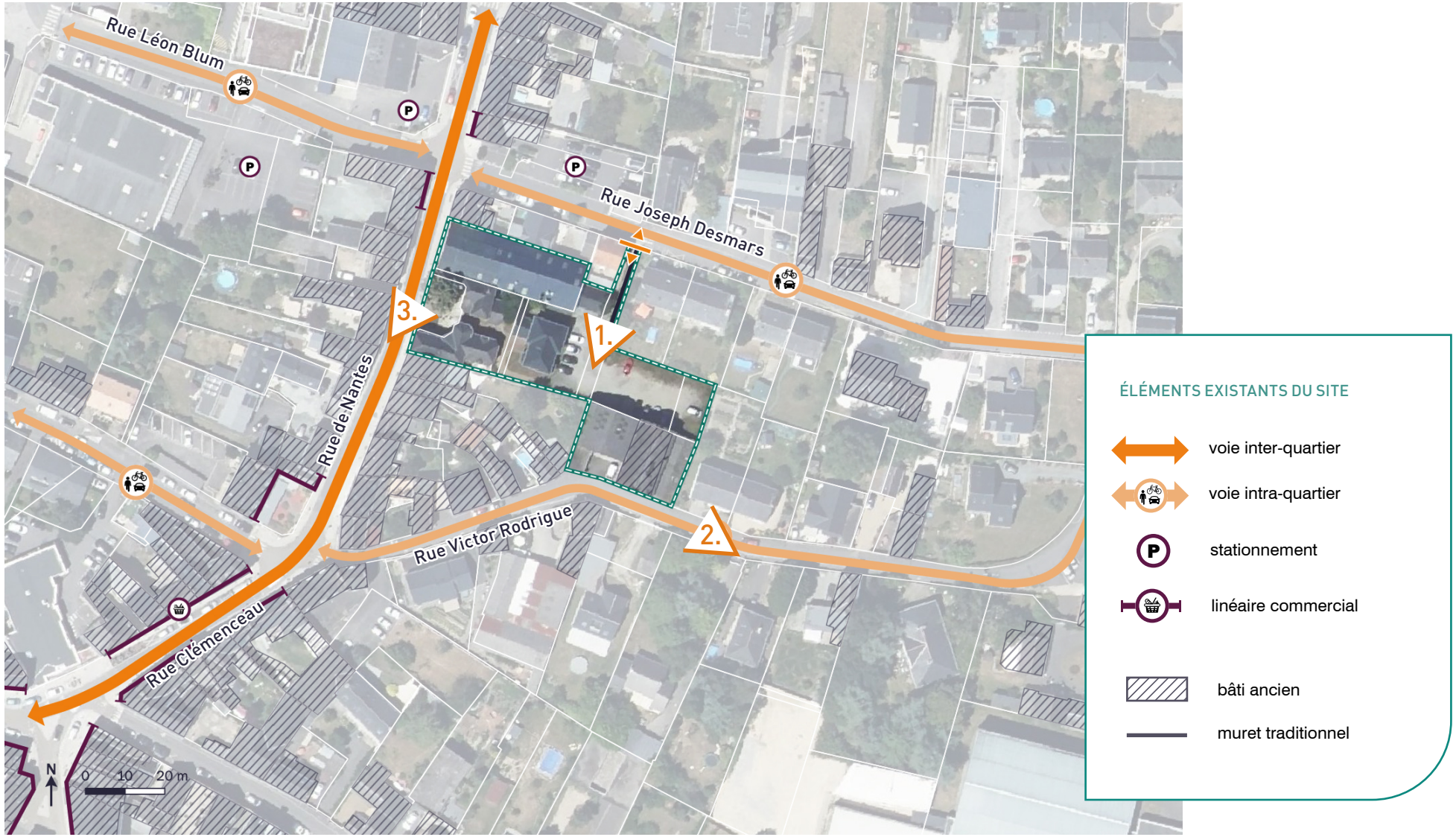
2. Le pignon du bâti de l'imprimerie marque le paysage de la ruelle et participe à son rythme urbain.



3. La Façade Ouest de l'ilot ne véhicule pas une image qualitative du centre-ville ; son renouvellement urbain

RUE VICTOR RODRIGUE

présentation du site



Savenay

RUE VICTOR RODRIGUE

principes d'aménagement



RUE VICTOR RODRIGUE

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte automobile du site se realisera par les rues de Nantes et Victor Rodrigue. Elle desservira le stationnement du site.

L'éventuel **stationnement** au contact de la rue Nantes devra être **intégré dans le socle du bâti.** Les stationnements aériens feront l'objet d'un **traitement paysager qualitatif** afin assurer leur intégration urbaine et paysagère.

Le chemin d'accès Nord depuis la rue Jospeh Desmars sera dédié aux piétons et cycles dans une logique de **développement d'itinéraires doux au sein du centre-ville**.



▲ La Rue Victor Rodrigue

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **murets en maçonnerie traditionnelle** devront être préservés et valorisés.

- Le bâti ancien l'imprimerie pourra faire l'objet **d'une transformation et d'une réhabilitation**.

- Il est attendu un traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces extérieurs de l'opération afin d'assurer **la qualité de vie des résidents** et l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles.

IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS

L'implantation des bâtis nouveaux devra **respecter les caractéristiques urbaines** de l'environnement dans lequel l'opération s'incère. Il s'agira ainsi :

- de **poursuivre le front bâti de la rue Nantes** tout en marquant une respiration dans le linéaire ;

- de **maintenir la ponctuation** marquée par l'implantation du bâti ancien de l'imprimerie afin de conserver la **qualité du paysage urbain de la rue Victor Rodrigue.**

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat accueillant à minima **25 logements**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

Les rez-de-chaussée s'implantant sur la rue de Nantes pourront accueillir des **locaux d'activité**.



▲ Le coeur d'ilot

Savenay

RUE DES CHARDONNERETS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site constitue un **potentiel de renouvellement urbain** d'environ **0.2 hectare** à proximité immédiate des services, commerces et équipements du centre-ville.

Le site s'inscrit à la fois **en entrée de ville** sur la rue de Nantes -axe majeur d'entrée au centre-ville- et **en transition entre le tissu de faubourg et les quartiers pavillonnaires** le long de la rue des Chardonnerets -rue de desserte d'un quartier pavillonnaire et d'accès aux équipements scolaires et sportifs.



▲ Localisation du site de projet de l'OAP



▲ 1. Sur la rue de Nantes, du bâti ancien en entrée de ville



▲ 2. Le long de la rue des Chardonnerets, un quartier pavillonnaire résidentiel

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future de l'îlot doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la création de logements** en plein coeur de Savenay, dans une ambition de **diversification des typologies et de qualité d'habiter** ;

- **Favoriser un renouvellement urbain** du centre-ville de Savenay dans une logique de **confortement de la centralité** ;

- **Qualifier et valoriser l'entrée de ville** par une opération de logements qualitative tant sur le plan architectural que par le traitement paysager.



▲ 3. Le site s'inscrit aux portes du faubourg de la rue de Nantes : alignement du bâti, murs de clotures en pierre, arbre marqueur, etc.

RUE DES CHARDONNERETS

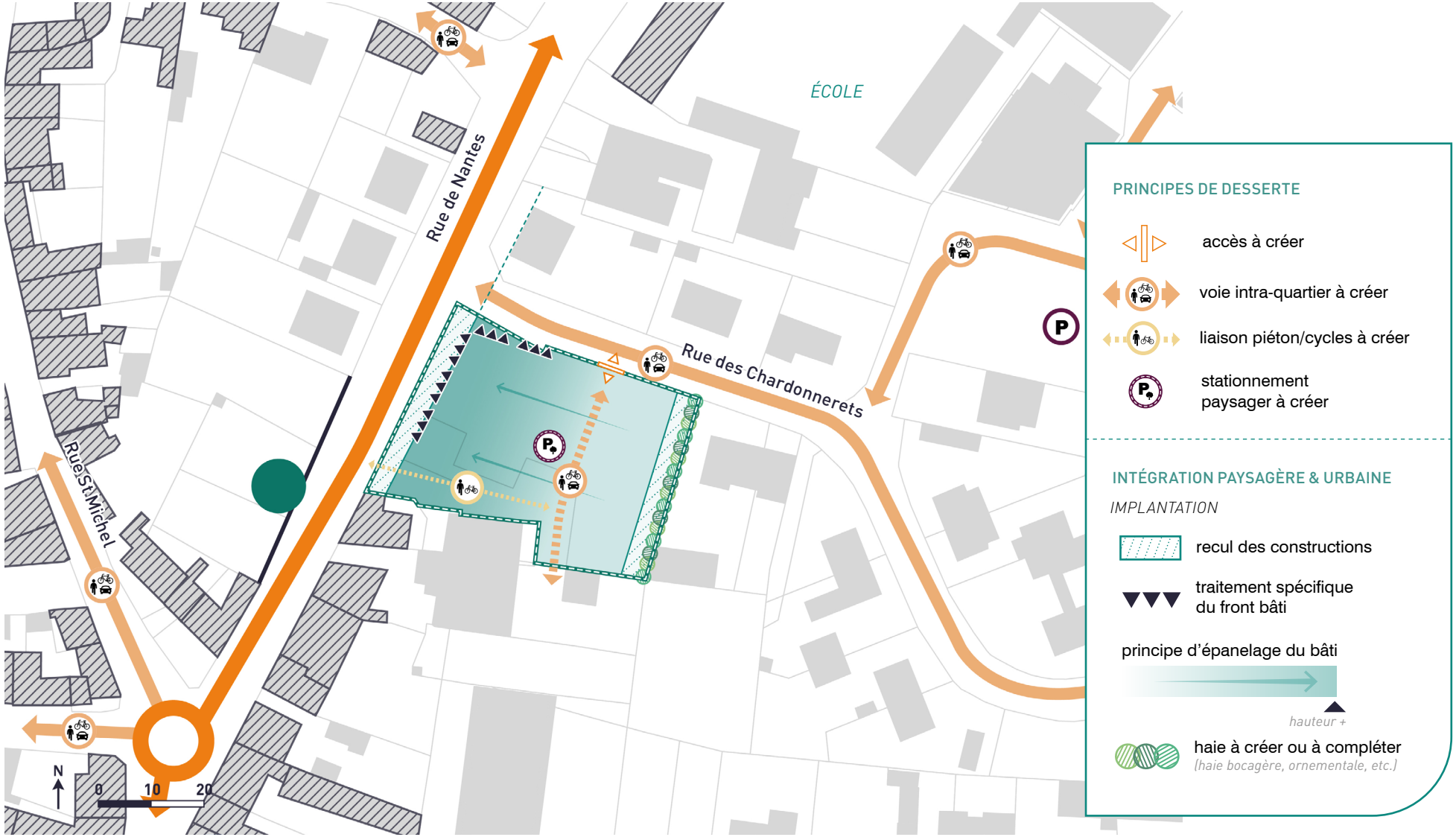
présentation du site



Savenay

RUE DES CHARDONNERETS

principes d'aménagement



RUE DES CHARDONNERETS

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site pourra se faire par l'accès existant sur la rue de Nantes ou par un nouvel accès sur la rue des Chardonnerets. La voie de desserte associée devra conserver l'accès aux activités et/ou logements implantés en coeur d'ilots. Son traitement assurera une **desserte apaisée et partagée** du coeur d'ilots. Ainsi son traitement devra **limiter l'imperméabilisation des sols** et s'accompagner d'un **traitement paysager qualitatif** assurer l'insertion des constructions nouvelles et la qualité de vie du lieu.

L'opération devra intégrer un **principe de porosité piétonne** traversante permettant un accès aux logement aussi bien par la rue de Nantes que par la rue des Chardonnerets.

Les éventuels stationnements aériens devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions nouvelles devront **observer des reculs** sur :

- La rue de Nantes : les constructions nouvelles devront respecter l'implantation des bâtiments existants sur le site, reprenant ainsi l'alignement de la maison implanté au Nord de la rue des Chardonnerets. **Ce recul devra être planté** et participer à la qualité des éventuels logements en rez-de-chaussée, en offrant un **recul sur l'espace public,** et à la **qualification de l'entrée de ville** en proposant un traitement paysager qualitatif sur la rue de Nantes

- A l'Est du site, au contact des pavillons, afin d'assurer une **transition urbaine qualitative avec le quartier résidentiel.** Ce recul devra être planté et accompagné d'une haie ornementale pour garantir l'intimité de l'ensemble des habitants.

L'opération devra présenter **un principe d'épannelage avec les plus grandes hauteurs sur la rue de Nantes.** Ce principe s'inscrit dans l'optique d'assurer une transition cohérente entre l'entrée de ville, marquée par des immeubles à l'alignement et le quartier pavillonnaire, présentant des hauteurs moins importantes. Dans ce cadre, les constructions nouvelles s'adressant sur la rue de Nantes devront **constituer un front urbain bâti, caractéristique du tissu de faubourg**.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre **75 logements/ha**, soit une **quinzaine de logements**. Il attendu une **diversité des typologies** : **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés**.

L'opération devra intégrer un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.

Les rez-de-chaussée s'implantant sur la rue de Nantes pourront accueillir des **locaux d'activité.**

Savenay

RUE DES MÉSANGES

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site du complexe polyvalent constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **1.3 hectares** à proximité des services et commerces du centre-ville (300m de la place des Halles) et des équipements scolaires (500m du groupe scolaire Prince Bois et du collège). Il se décompose en **trois secteurs** : - Le secteur A se compose d'un bâti ancien et de sa parcelle associée. **L'ensemble présente une cohérence patrimoniale à préserver.**

- Le secteur B se compose des équipements accueillant le complexe polyvalent et des salles associatives. Ces équipements, aujourd'hui vieillissants doivent être reconstitués pour certains hors site. Le secteur intègre en outre dans son périmètre le **nouvel espace culturel Anne Pacéo**.



Localisation du site de projet de l'OAP

- Le secteur C se compose d'un ensemble de fonds de jardins enclavés en coeur d'îlot.



1. Bâti patrimonial du secteur A



2. Porche patrimonial sur le secteur A

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future de l'îlot du complexe polyvalent doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la diversification de l'offre de logement** dans un cadre de vie qualitatif ;

- **Valoriser le patrimoine savenaisien** par la réhabilitation du bâti ancien et la préservation des éléments associés (murs de clôtures, etc.) ;

- **Participer au maillage piétons du centre-ville** pour réduire la place de la voiture en ville ;

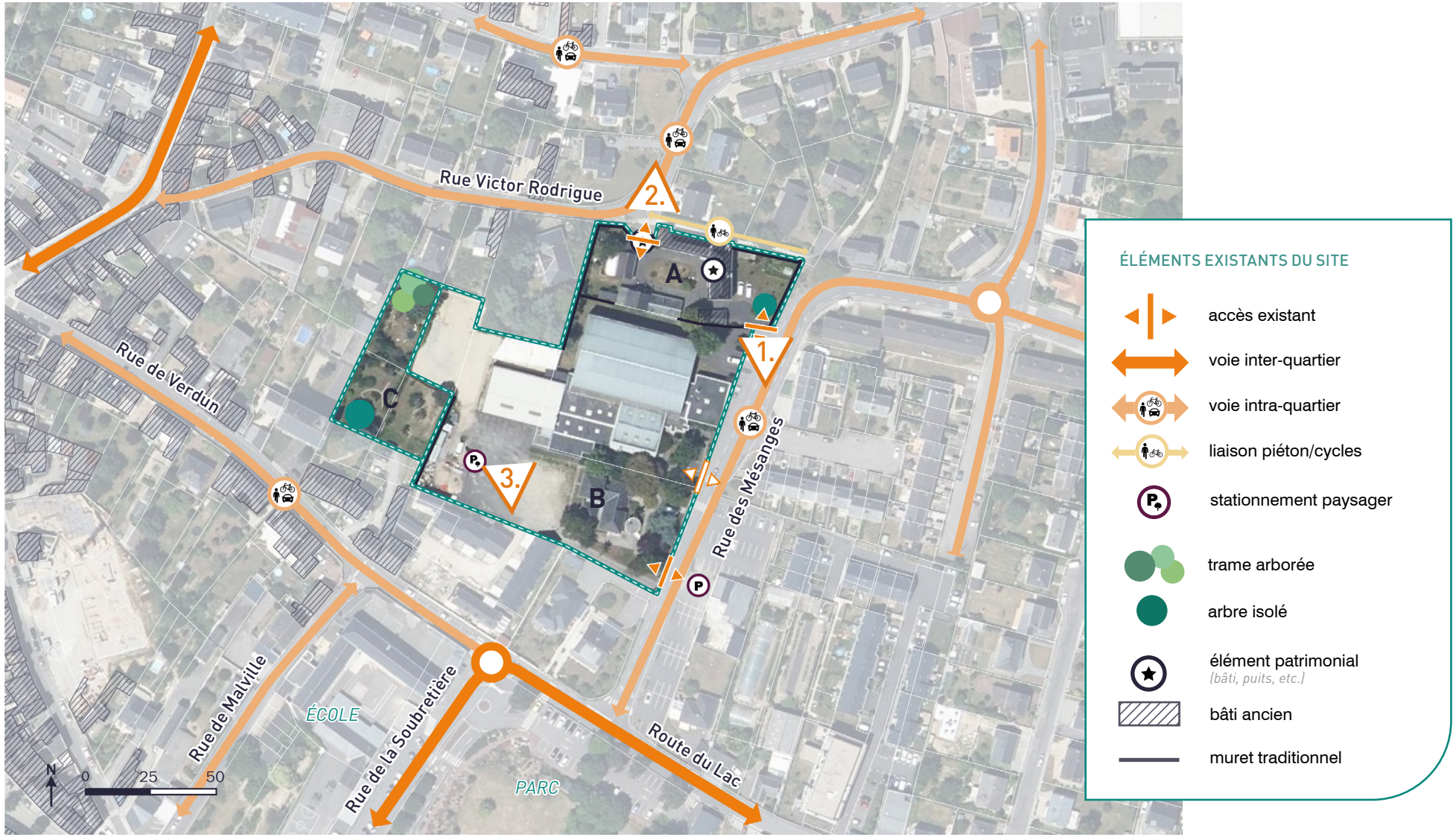
- **Assurer une insertion urbaine en cohérence avec les formes urbaines existantes** dans une logique d'intégration du nouvel équipement culturel Anne Pacéo.



3. Parking paysager et nouvel équipement

RUE DES MÉSANGES

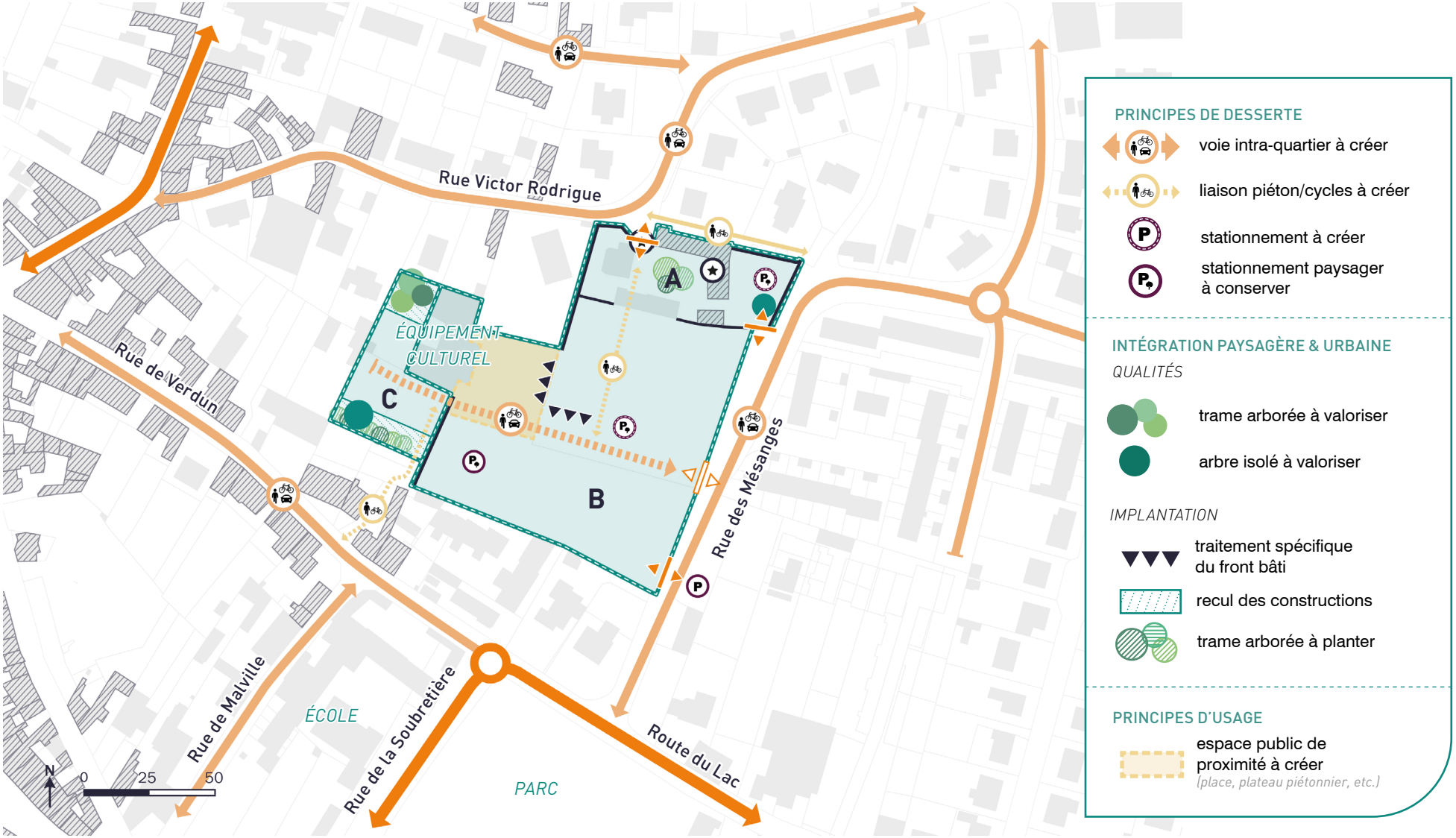
présentation du site



Savenay

RUE DES MÉSANGES

principes d'aménagement



RUE DES MÉSANGES

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- L'opération devra **faciliter l'accès des cycles et piétons au centre-ville**. Ainsi, une liaison piétons/cycles devra être aménagée pour assurer la porosité de l'îlot depuis la rue Victor Rodrigue à la rue de Verdun.

- Afin de conforter **la trame paysagère de l'îlot**, il est recommandé un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies, etc.

SECTEUR A

- La desserte de l'îlot A devra valoriser l'accès existant sur la rue des Mésanges. Un stationnement paysager et mutualisé prendra place à son contact.

SECTEURS B & C

- La desserte de l'îlot B prendra appui sur la rue des Mésanges et permettra la desserte de l'équipement culturel existant et de son parvis associé. Elle permettra en outre la desserte de l'îlot C.

-Le stationnement paysager existant devra être conservé. L'offre pourra être complétée par de **nouveaux stationnements mutualisés**. Il devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **arbres de haute tige pré-identifiés** devront être préservés et complétés par d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement.

- Les **murets en maçonnerie traditionnelle** devront être préservés et valorisés.

- Le bâti principal du secteur A devra être préservé et faire l'objet d'une **réhabilitation**.

IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS

- Une trame arborée devra être plantée au Sud du secteur C pour ménager une **lisière avec le bâti existant.**

- Il est attendu un **recul des constructions** au Nord et au Sud du Secteur C pour préserver la **trame arborée existante** et **ménager les intimités** avec les riverains.

- Sur le secteur B, un parvis devra être aménagé au contact de l'équipement culturel et de la nouvelle desserte. Les constructions qui viendront s'adresser sur ce parvis devront **s'implanter à l'alignement de l'espace public pour participer pleinement à sa composition et à son animation**. Ils pourront notamment accueillir des équipements en rez-de-chaussée.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Le site se découpe en **trois opérations à vocation d'habitat et d'équipements**. Les densités et volumétries devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère du secteur dans lesquelles elles s'inscrivent.

- *SECTEUR A* - Il est attendu une **opération d'ensemble d'un seul tenant** de l'ordre de **15 à 20 logements**, intégrant un minimum de **30% de logement locatif social**. L'opération pourra accueillir une mixité de typologies de logements : **individuel groupé, collectif et/ou intermédiaire.**

- *SECTEUR B* - Il est attendu une **opération d'ensemble d'un seul tenant** d'une densité brute minimale de **85 logements/hectare**, soit environ **30 logements**, et intégrant un minimum de **30% de logement locatif social.**

Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir de **l'équipement et/ou des activités de service**, notamment au contact de la rue des Mésanges et du futur parvis.

Il est attendu pour cette opération **une majorité de logements collectifs.**

- *SECTEUR C* - Il est attendu une **opération d'ensemble d'un seul tenant** accueillant un minimum de **10 logements**.

Savenay

L'ÎLOT MALVILLE/VERDUN

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé en plein coeur de ville de Savenay, l'îlot Malville/Verdun constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.6 hectare** dans la continuité de l'opération déjà réalisé rue Mme Jan. La **gare** est accessible à moins d'1 km.

Le site se décompose en trois secteurs distincts (A, B et C), composés essentiellement de fonds de jardin :

- Le secteur A, en coeur d'îlot, s'étend au nord de la nouvelle opération. Il intégre dans son périmètre du **bâti dégradé** rue Mme Jan.

- Le secteur B, se compose d'un fond de parcelle, intégrant des hangars. **La proue du secteur participe activement à la qualification de la porte du centre-ville de Savenay.**

- Le secteur C est constitué de grands fonds de jardin associés à un bâti ancien. Il intégre en partie nord des garages qui donnent sur la rue de Malville. Ce secteur présente **des murs de clôture en pierre à préserver.**

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future de l'îlot doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la création de logements neufs** en plein coeur de Savenay, dans une ambition de diversification des typologies et de qualité d'habiter ;

- **Favoriser la lutte contre le mal logement** par la réhabilitation du bâti ancien ;

- **Participer au maillage piétons du centre-ville** pour réduire la place de la voiture en ville ;

- **Assurer une insertion urbaine en cohérence avec les formes urbaines existantes** et en préservant les éléments qualitatifs du site.



Localisation du site de projet de l'OAP



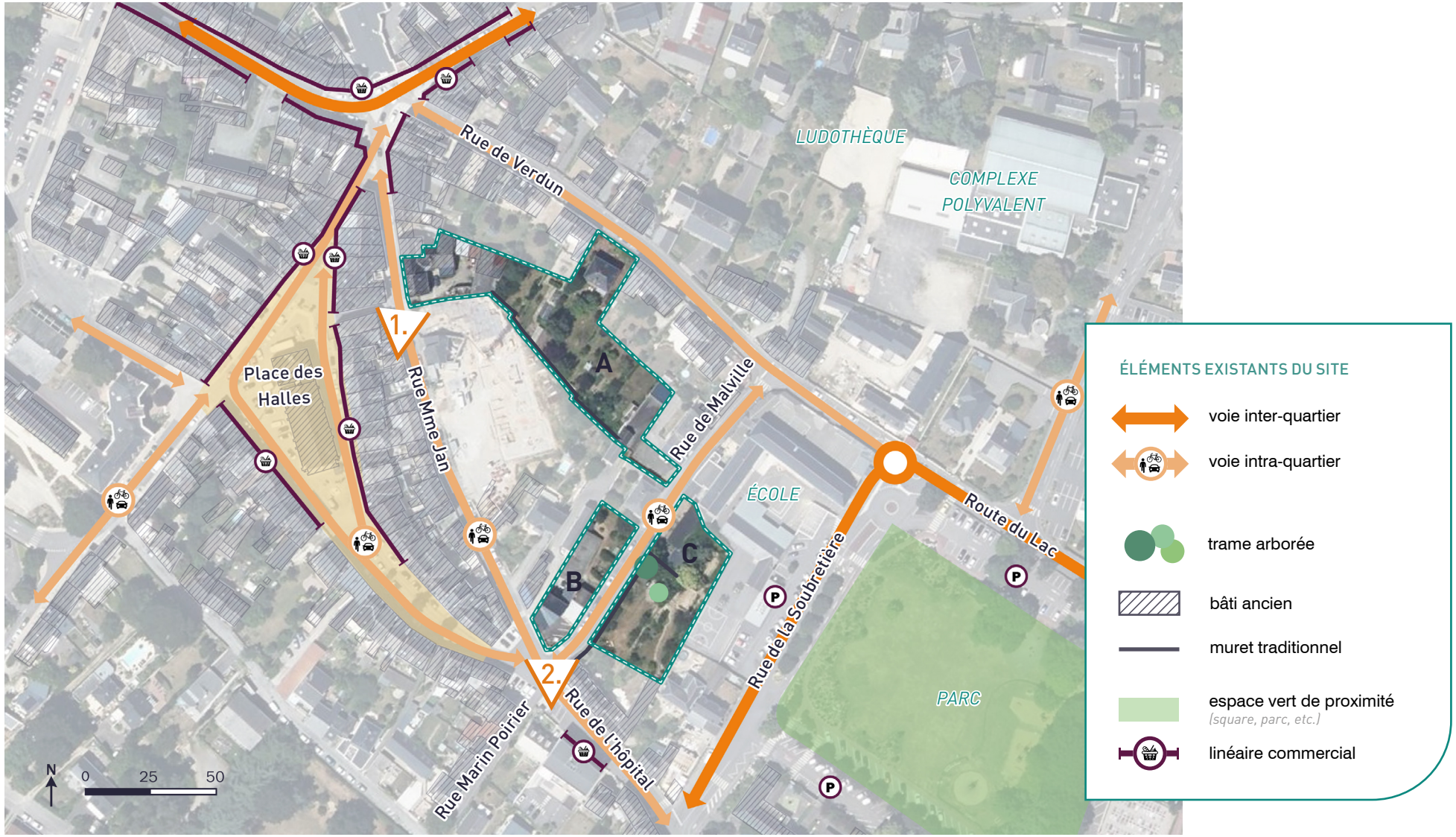
1. Bâti dégradé le long de la rue Mme Jan



2. Intersection entre les rues de Malville et de l'hôpital : une porte au centre ancien à valoriser et à marquer

L'ÎLOT MALVILLE/VERDUN

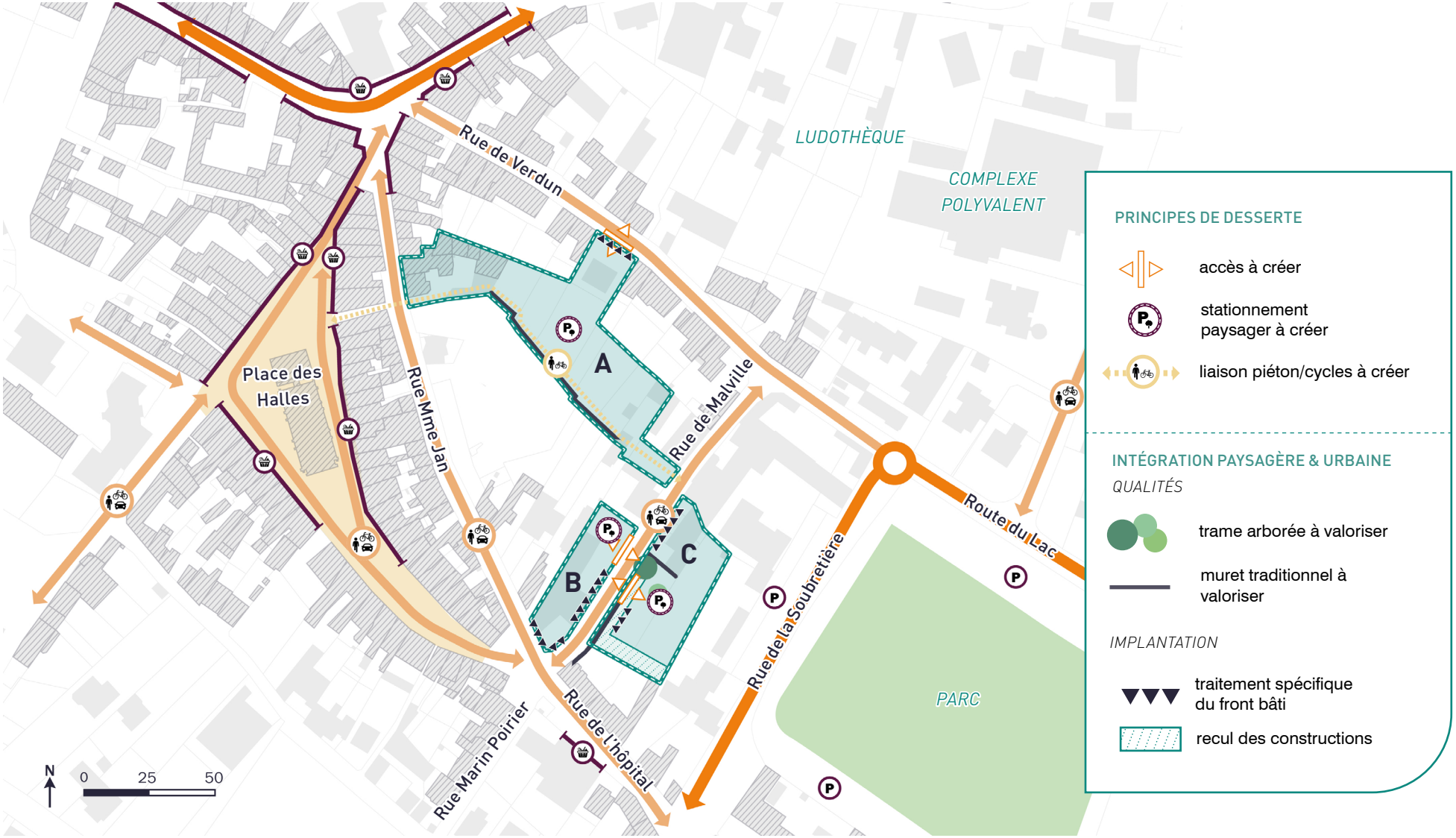
présentation du site



Savenay

L'ÎLOT MALVILLE/VERDUN

principes d'aménagement



L'ÎLOT MALVILLE/VERDUN

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La localisation des accès aux ilots devra permettre la desserte de **stationnements mutualisés** à l'échelle de chaque ilot. Leur implantation devra s'inscrire dans une **logique de reduction du linéaire de voirie** au sein des opérations. Les éventuels stationnements aériens et voiries devront faire l'**objet d'un traitement paysager qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.**

La desserte de l'ilot A prendra appuie sur la rue de verdun ; celles des ilots B et C s'appuieront sur la rue de Malville.

Un cheminement doux s'implantera en partie Sud de l'ilot A, au contact du muret en pierres, dans une logique de **développement d'itinéraires piétons au sein du centre-ville.**



Une maison pavillonnaire en rupture avec la forme urbaine du faubourg le long de la rue Verdun

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les **arbres pré-identifiés** devront être préservés et complétés par d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement.
- Les **murets en maçonnerie traditionnelle** devront être préservés et valorisés.

IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS

De manière génarale, il est attendu sur les trois ilots le développement d'une forme urbaine en cohérence avec l'environnement urbain des sites. Il s'agira notamment de :

- **Poursuivre le front urbain** des rues de Verdun, de l'hôpital et de Malville pour les ilots A et B
- De proposer une implantation permettant la **préservation des murets** en pierres tout en respectant le caractère urbain sur l'ilot C



Les murets en pierres bordant l'ilot C

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Le site se découpe en **trois opérations à vocation d'habitat** présentant une cohérence d'ensemble.

Il est attendu sur chacun des secteurs une **opération d'ensemble d'un seul tenant**, présentant une densité brute de l'ordre de **70 logements/ha** et intégrant un minimum de **30% de logements locatifs sociaux.**

Le rez-de-chaussée de l'ilot B s'adressant sur la rue de l'Hôpital pourra accueillir **un local d'activité.**



Muret en partie Sud de l'ilot A

Savenay

LE BOIS DES AMOURETTES

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le Bois des Amourettes constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **1 hectare**, à proximité immédiate de grands équipements (scolaires et sportifs), à moins de 800 m du centre-ville et à moins de 2 km de la gare.

Il se constitue d'une grande prairie enherbée et enclavée, en coeur d'îlot, **marquée sur ses pourtours d'éléments paysagers qualitatifs** :

- Au nord, une **haie bocagère** et des **grands sujets** bordent la limite avec le tissu pavillonnaire.

- A l'est et au sud, des **buttes plantées** génèrent une limite paysagère avec les collectifs.

De manière générale, le quartier est marqué par une **architecture singulière**, composée de maisons groupées et de petits collectifs (R+1,5+C) rappelant de petits chalets.



Localisation du site de projet de l'OAP

Cette **identité architecturale singulière** est soulignée par de **grands conifères** dans les espaces publics attenants.



1. Arbres de haute tige au Nord du site



2. Un quartier marqué par une architecture singulière

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du bois des Amourettes doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Permettre la diversification de l'offre de logements** de la commune ;

- **Valoriser l'identité architecturale et paysagère du quartier** par une opération vertueuse et respectueuse de cet environnement ;

- **Préserver le maillage piéton** existant du quartier ;

- **Assurer une insertion urbaine respectueuse du voisinage** ;

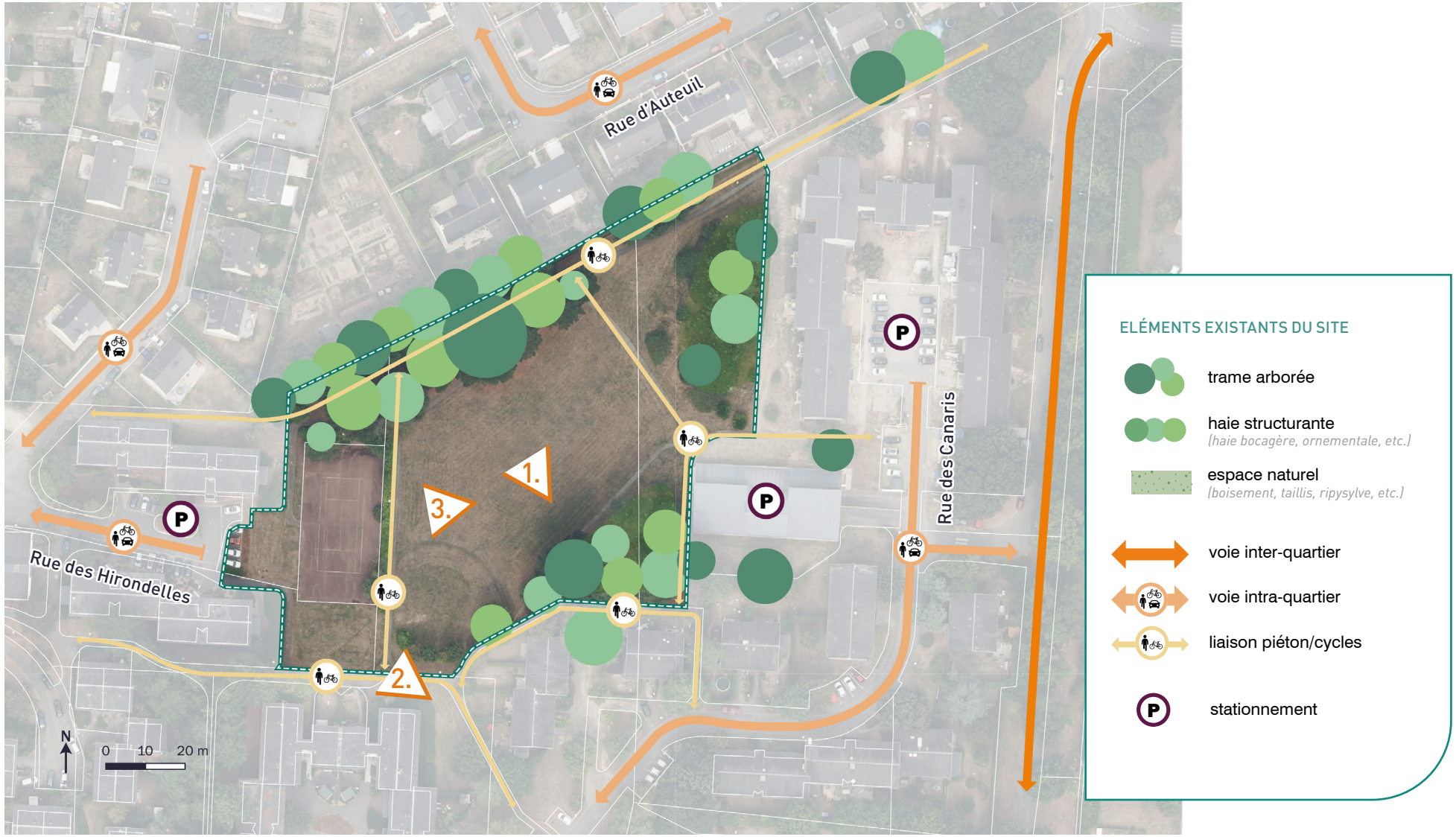
- **Préserver la trame arborée**, en particulier les sujets de haute tige des essences identitaires du quartier et du bocage et compléter cette trame végétale au sein de l'opération.



3. Le site est constitué d'une prairie en coeur d'îlot

LE BOIS DES AMOURETTES

présentation du site



Savenay

LE BOIS DES AMOURETTES

principes d'aménagement



LE BOIS DES AMOURETTES

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

Le site sera desservi sur la partie Ouest, depuis la rue des Hirondelles. Un **stationnement paysager** s'implantera en entrée de site, permettant le développement d'un **quartier apaisé et libre de circulation**.

Le projet devra participer au développement du **maillage cycles et piétons du quartier**. Ainsi, il devra développer des cheminements vers les itinéraires existant afin de désenclaver la clairière et de s'harmoniser avec l'ensemble du quartier :

- Au Nord vers les potagers associatifs ;
- Au Sud, en continuité du maillage existant traversant le quartier résidentiel et menant aux équipements scolaires ;
- A l'Est vers la rue des Canaris.



▲ Une architecture singulière à réinterpréter

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

Le projet devra préserver la trame arborée existante indentifiée et la valoriser. Ainsi le projet devra :

- Valoriser les deux buttes plantées existantes comme éléments rendant service à la **biodiversité** et au **voisinnage** pour la préservation de leur intimité.

- Préserver l'identité de la clairière en l'assumant comme élément de convivialité et de respiration à l'échelle du quartier. Elle devra ainsi s'inscrire dans une dynamique du **bien vivre ensemble** et de lieu de partage. Son aménagement devra permettre son **appropriation par l'ensemble des habitants du quartier**.

- Conserver et mettre en scène la **haie bocagère** et **les sujets de haute tige** au Nord du site.

Au regard de l'identité architecturale du quartier et la qualité paysagère du site, il sera attendu une architecture et des matérialités en cohérence avec le contexte : **matériaux biosourcés, coloris naturels, etc.**

L'implantation des nouvelles contructions devra s'inspirer de son environnement proche et accompagner la clairière centrale par un **front bâti dynamique animant l'espace de convivialité**.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat et accueillant à minima **40 logements collectifs**.

L'opération devra intégrer un minimum de **25% de logements locatifs sociaux.**



▲ Des espaces à mettre au service de la biodiversité

Savenay

PRINCE BOIS

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située à l'Est du centre-ville, ce quartier mixte d'habitat et d'équipements constitue un potentiel de projet urbain d'environ **5.7 hectares**.

Les **quatre secteurs** sont desservis par la rue du Prince Bois, voie inter-quartier structurant le quartier d'Est en Ouest. Son gabarit et ses aménagements actuels participent à l'effet de «coupure urbaine» entre le nord de la rue, essentiellement résidentiel et le sud, accueillant de grands équipements scolaires.

En outre, le quartier de Prince Bois bénéficie d'un **cadre paysager qualitatif et singulier** qui se caractérise par :

- Au nord du secteur C, une trame arborée majoritairement composée de **conifères de haute tige**. Ce parti pris confère une identité singulière au quartier de logements sociaux en lien avec le parti pris architectural des habitations.

- Des **haies bocagères** parfois complétées par des strates basses plus ornementales et qualifiant les lisières des sites et/ou des voies structurantes.

- Des alignements d'arbres ornementaux.

- Un **réseau de cheminements** piétons et cycles structurant.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Consolider le pôle éducatif** du Prince Bois ;

- **Optimiser le foncier et diversifier l'offre de logements** à proximité des services et équipements du centre-ville et dans un cadre paysager qualitatif ;

- **Préserver la trame arborée**, en particulier les sujets de haute tige des **essences identitaires du quartier et du bocage** et compléter cette trame végétale au sein de l'opération ;

- **Conforter la trame de cheminements** par la requalification d'espaces publics, le prolongement et le confortement des itinéraires existants.



Localisation du site de projet de l'OAP

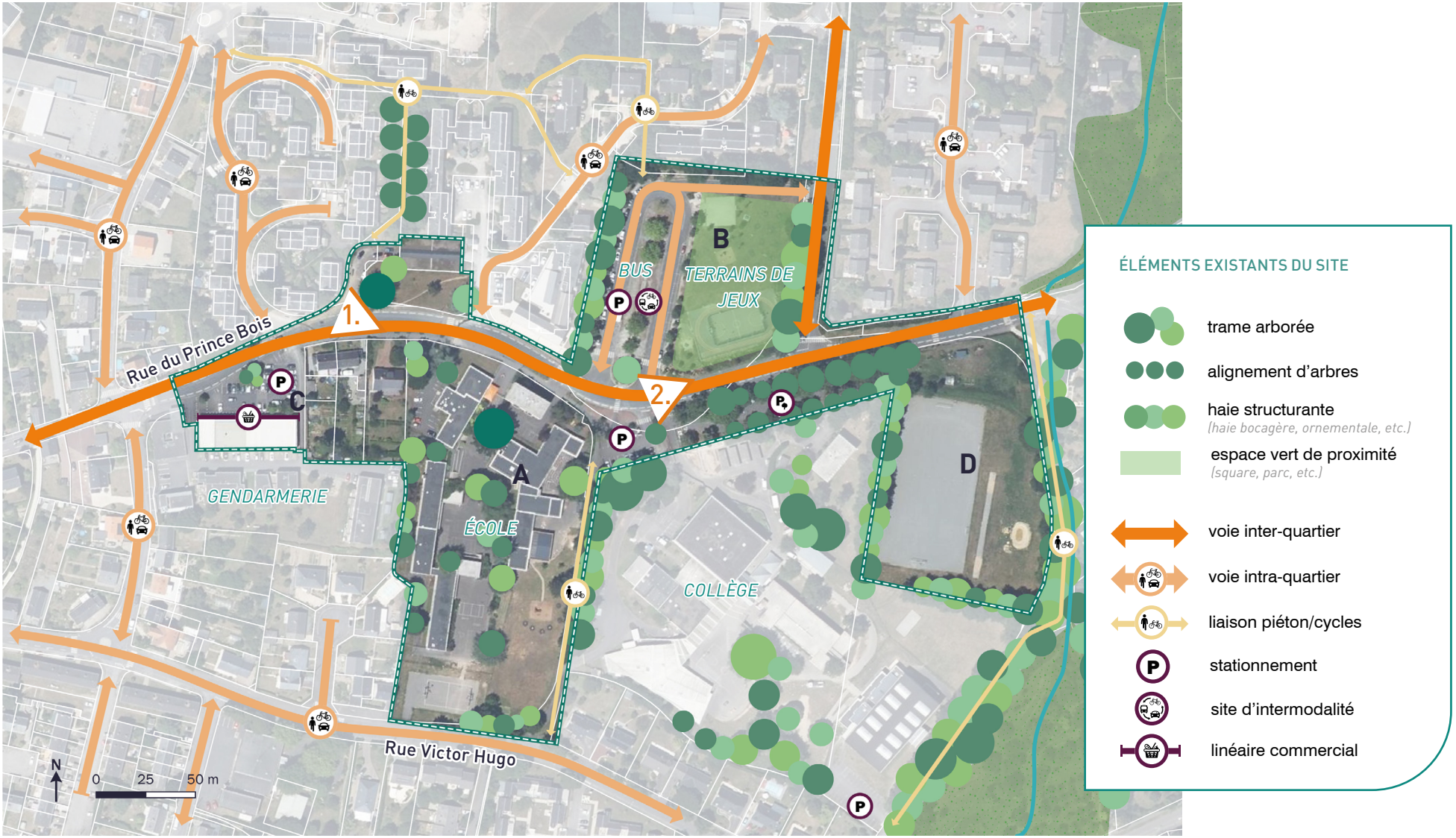


1. Un quartier marqué par une architecture et un paysage singulier



2. Des fonciers pouvant faire l'objet d'optimisation et d'amélioration des espaces publics

présentation du site



Savenay

PRINCE BOIS

principes d'aménagement



principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- De manière générale, la desserte des différents secteurs s'organisera depuis la rue structurante du quartier, la rue du Prince Bois. Des accès depuis d'autres rues pourront être créés pour des questions de **porosité des îlots**. Afin de conforter la trame paysagère du quartier, ces voies de **desserte intra-îlot et le stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbres le long des voies, etc.

- L'espace dédié aux cars scolaires sera déplacé au contact du collège. Ce nouveau positionnement limitera les traversées des enfants pour se rendre à l'école. Ce nouvel espace dédié à l'accueil des élèves devra être **équipé de stationnements vélo** pour desservir les équipements scolaires. Une part du stationnement existant devra être préservée sur la partie est, au contact du secteur D.

- Un **nouveau stationnement public et paysager** s'implantera sur le secteur B. Son usage pourra être mutualisé entre les différents éléments de programmation existants ou à venir sur le quartier.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

Les trames arborées existantes, notamment en lisières, devront être préservées et complétées. Il est en particulier attendu d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles.

IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS

L'implantation et l'architecture des nouvelles constructions ainsi que le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront s'inscrire en cohérence avec le **caractère urbain, architectural et paysager singulier du quartier**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions, ainsi que sur l'implantation et la volumétrie des bâtis à venir. Ces derniers devront assurer la préservation des éléments paysagers existants (recul des constructions) et permettre des **porosités visuelles depuis la rue du Prince Bois sur les arbres et autres éléments paysagers structurants du quartier.**

USAGES

Un parvis devra être aménagé aux contacts des équipements scolaires. **Ce parvis devra être dédié aux piétons**. Il devra être **planté** pour offrir des **espaces ombragés aux familles**. La création de ce parvis devra intégré le traitement de la rue de Prince Bois dans l'optique de réduire la circulation à hauteur des écoles et de sécuriser les traversées piétonnes. Il s'implantera dans la continuité de l'espace dédié aux cars scolaires.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Le projet urbain de Prince Bois devra intégrer dans sa programmation **une mixité d'usages entre habitat, services et équipements**.

- *SECTEUR A* - **Réhabilitation de l'école** Prince Bois. Le site pourra accueillir en partie sud **des opérations de logements.**

- *SECTEUR B* - Opération à vocation **d'habitat et/ou d'équipement**. Le site devra conserver le terrain multisport existant ainsi qu'une fonction **d'espace public de convivialité** (terrain de jeux, espace de repos, etc.).

- *SECTEUR C* - Opération à vocation **d'habitat et/ou d'équipement**. Les rez-de-chaussée des constructions s'adressant sur la rue du Prince Bois pourront accueillir des **activités de services**.

- *SECTEUR D* - Opération à vocation **d'habitat et de services**. Il est attendu une densité brute d'environ **60 logements/hectare, soit 60 à 70 logements**, intégrant un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**. L'opération pourra accueillir une mixité de typologies de logements : **collectifs, intérmédiaires et individuel groupé.**

Savenay

L'AUMÔNERIE

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située à l'Est du centre-ville, ce secteur partiellement bâti de serres horticoles et d'anciens bâtis agricoles, constitue un potentiel de **renouvellement urbain** d'environ **1 hectare**.

Le site est desservi au nord par l'Avenue de l'Aumônerie et au Sud par la Route du Lac.

L'Aumônerie bénéficie d'un **cadre paysager qualitatif** de par son inscription dans le **relief du Vallon des Soupirs**, support d'un maillage piéton qui relie le site aux équipements scolaires et sportifs, et dont **les boisements qualifient la lisière Ouest**.

Il est à noter la présence d'**éléments patrimoniaux**, constitués par les **anciens bâtis agricoles** situés au nord du site et qui participent au charme du lieu : four, granges, habitation, etc.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Au Sud-Ouest, me site est composé d'un plateau accueillant aujourd'hui des serres



2. Au Nord, le site est marqué par un noyau rural présentant des éléments à préserver

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier et diversifier l'offre de logements** à proximité des services et équipements du centre-ville par un projet de renouvellement urbain ;
- **Développer de l'habitat** bénéficiant d'un contexte paysager qualitatif ;
- **Préserver la trame arborée**, en particulier les sujets de haute tige et les essences de boisements humides en lisière Ouest et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération ;
- **Préserver les éléments de patrimoine** qui participent au charme du lieu.



2. Eucalyptus à préserver sur le site

présentation du site



Savenay
L'AUMÔNERIE

principes d'aménagement



PRINCIPES DE DESSERTE

- voie intra-quartier à créer
- accès à créer
- accès existant à conserver
- stationnement paysager à créer

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- trame arborée à valoriser
- haie à valoriser
- espace vert de proximité à créer *(square, parc, etc.)*
- élément patrimonial à préserver *(bâti, puits, etc.)*
- muret traditionnel à valoriser

IMPLANTATION

- point de vue à valoriser
- traitement spécifique du front bâti

principe d'épanelage du bâti

hauteur +

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte du site devra être **tranversante** selon **un axe Nord-Sud**. Pour se faire, un nouvel accès sur la rue de l'Aumônerie pourra être aménagé.

Le positionnement de cette nouvelle desserte devra favoriser la mise en place de **stationnement mutualisé** à son contact et le développement d'un **quartier apaisé**.

La voie de desserte du site devra présenter un profil de voirie permettant le **partage de l'espace** et favorisant le **ralentissement des circulations motorisées**.



Des cheminements doux longent la route du Lac

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

Le projet devra préserver la **trame arborée du site** et les **sujets de haute tige indentifiés**. En outre, il devra permettre le maintien des **éléments de patrimoine repérés** (bâtis, four, puits) et des **murets traditionnels**.

La configuration du nouveau quartier devra valoriser ces éléments qualitatifs dans ses aménagements en :

- proposant des volumétries bâtis et des matérialités en cohérence avec le **caractère patrimonial et naturel du hameau** ;

- ménageant un **espace de convivialité au sein du quartier** au contact des éléments à préserver (murets, arbres, etc.) ;

- développant des aménagements paysagers qui permettent l'intégration des constructions nouvelles et favorise le bien vivre.

L'implantation des constructions nouvelles devra garantir des **porosités visuelles vers la ripisylve de la vallée des Soupirs**. En outre, elle devront garantir **l'intimité des riverains**.

Les constructions nouvelles devront observer un **principe d'épannalage en cohérence avec le site**. Elles devront présenter des hauteurs plus faibles au nord du site, au contact des éléments patrimoniaux, ainsi qu'à l'est, au contact des maisons pavillonnaires. À contrario, elle pourront présenter des hauteurs plus importantes au Sud et au contact de la vallée des Soupirs.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat accueillant à minima **60 logements**.

L'opération devra intégrer au moins **25% de logements locatifs sociaux**.



Des sujets arborés à préserver en entrée de site, au Nord

SA.
09

Savenay

RUE LAËNNEC

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé en limite Sud du centre-ville, ce secteur partiellement bâti, qui accueille aujourd'hui un établissement appartenant au réseau ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail), constitue un potentiel de **renouvellement urbain** d'environ **1.1 hectares**.

Le site est desservi par la rue Laënnec.

Le site est marqué par une **forte déclivité** lui conférant à la fois une **singularité paysagère** et des **contraintes pour son urbanisation future**. Il bénéficie ainsi d'un **cadre paysager qualitatif** de par son inscription dans le **relief du Sillon de Bretagne** et par la présence de **trames arborées en lisière et au coeur du site**. Il est à noter la présence de **chênes de haute tige**, caractéristiques de la **trame bocagère du Sillon**.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Vue depuis le Nord du site sur le grand paysage



2. Le site présente un dénivelé caractéristique du Sillon

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

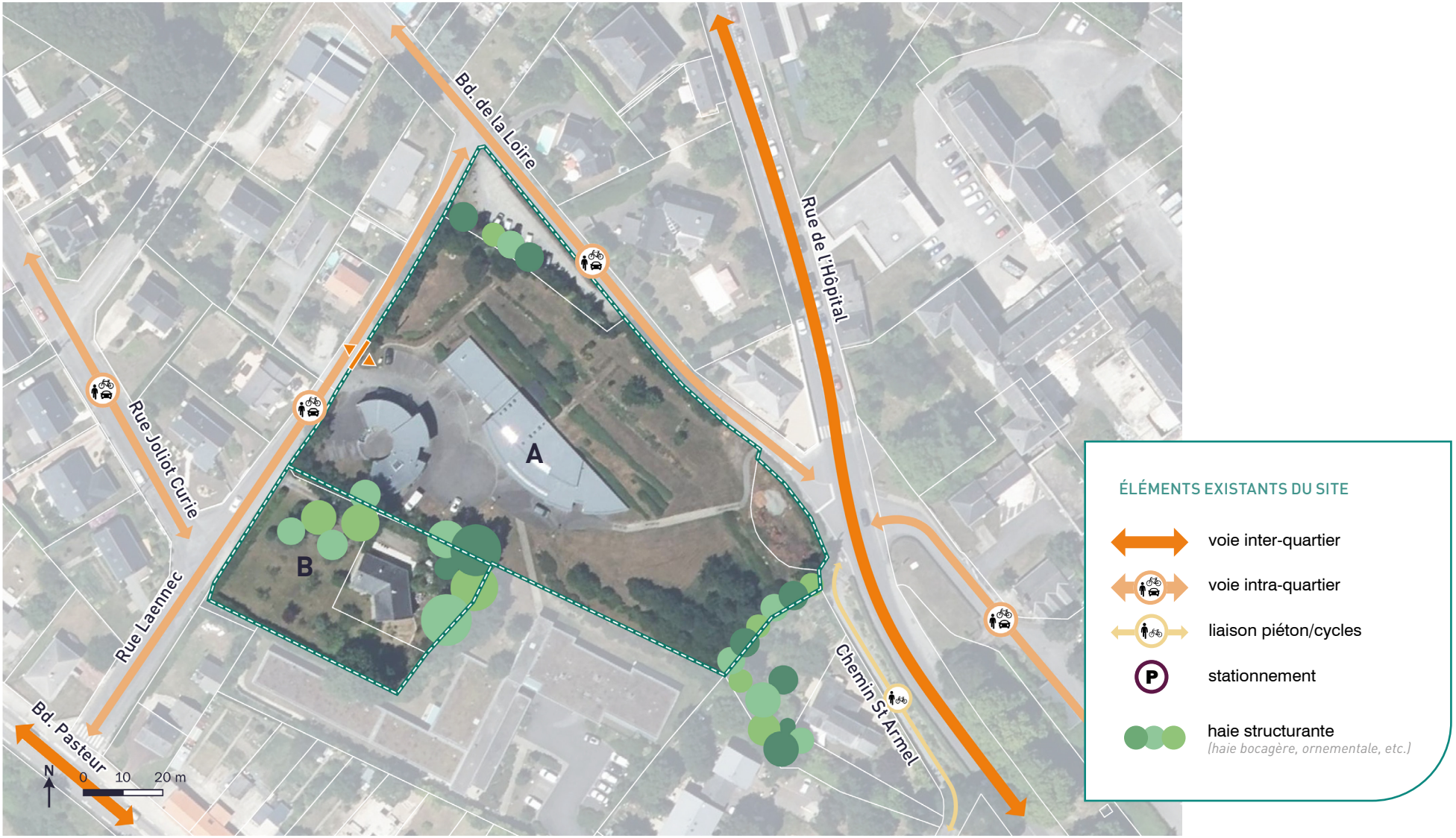
- **Optimiser le foncier et diversifier l'offre de logements** à proximité des services et équipements du centre-ville par un projet de renouvellement urbain ;
- **Développer de l'habitat qualitatif** bénéficiant d'une perspective paysagère sur le grand paysage de la Loire ;
- **Préserver et valoriser la trame arborée existante**, en particulier les chênes de haute tige et les essences bocagères, et la compléter au sein et en lisière de l'opération.



3. La rue Laennec, étroite et marquée par le dénivelé

RUE LAËNNEC

présentation du site



Savenay

RUE LAËNNEC

principes d'aménagement



RUE LAËNNEC

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte du site devra être réalisée depuis la rue Laënnec :

>> Pour le secteur A, il s'agira de **réemployer l'accès existant aux équipements**. Un stationnement paysager et mutualisé s'implantera au contact de l'accès dans l'optique de rationnaliser les voiries à créer et d'offrir un cadre de vie apaisé.

>> Un nouvel accès devra être réalisé sur la rue Laënnec pour desservir le secteur B. Une liaison entre les secteurs A et B pourra être aménagée en **préservant autant que possible les sujets de haute tige**.

- Un stationnement public sera aménagé au contact du boulevard de la Loire, dans l'optique de **renforcer l'offre de stationnement du centre-ville.** La création de ce stationnement sera accompagnée par de nouvelles plantations assurant l'intégration paysagère du stationnement et la mise en oeuvre de nouveaux cheminements piétons le long du boulevard de Loire et de la rue Laënnec, **favorisant les liens entre les quartiers résidentiels, la gare et le centre-ville**.

- Afin de conforter la trame paysagère de l'îlot, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : limitation des largeurs de voies, et des surfaces imperméables circulées et stationnées ; circulation apaisée et partage de la voirie ; plantations notamment arborées le long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- **Les trames arborées existantes**, notamment en lisières, **devront être préservées et complétées par une haie en lisière** Sud-Ouest du site. Il est également attendu d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des nouvelles constructions devra intégrer les contraintes liées au **dénivelé du site**. Elles devront **s'inscrire de manière respectueuse dans la pente** en laissant des **vues et des ouvertures paysagères vers la Loire**.

- L'architecture des nouvelles constructions et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le **caractère urbain et jardiné du quartier**. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Il est attendu sur ce site **deux opérations d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat. Les densités et volumétries des constructions nouvelles devront être adaptées au contexte existant et à la composition urbaine et paysagère de ce secteur inscrit dans le relief du Sillon.

SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **60 logements/ha** soit environ **45 logements**, composée de logements **collectifs et/ou intermédiaires**. Elle devra intégrer un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.

SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de **60 logements/ha** soit environ **15 logements**, composée de **logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels**. Elle devra intégrer un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.

Savenay

LE SILLON DU BAS MATZ

présentation du site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé au nord du centre-ville (1,7 km) et de la RN171, ce secteur non bâti au coeur du quartier du Bas Matz constitue un potentiel d'urbanisation d'environ **0.7 hectare**.

Desservi par la Route du Sillon du Bas Matz, le site bénéficie également du chemin rural de la Bosse du Bas Matz, desservant quelques habitations au nord de l'îlot.

Le site intègre un **cadre paysager qualitatif** avec en **lisière de site Ouest**, une **très belle haie bocagère** et **deux bosquets d'arbres de haute tige au Nord**. Il est également à noter **l'ouverture paysagère sur les espaces agricoles et le bocage** au Sud de la Route du Sillon du Bas Matz.



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Un site libre de construction entouré de lisières bocagères qualitatives



2. Cheminement piéton longeant la limite Nord-Ouest du site

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

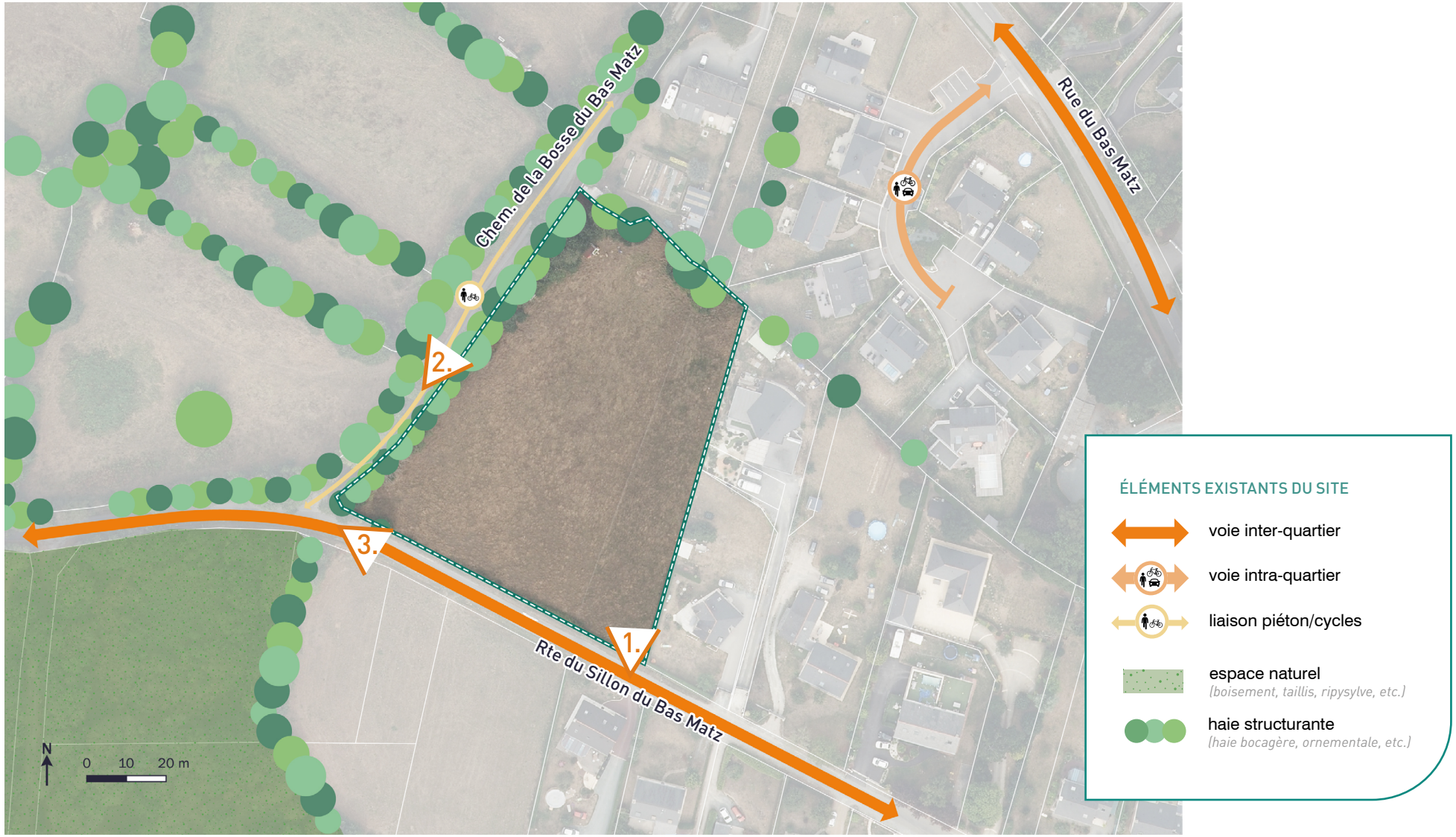
- **Optimiser le foncier** du village du Bas Matz et de **qualifier sa lisière Ouest** ;
- **Développer de l'habitat qui s'intègre** et valorise le maillage bocager ;
- **Valoriser l'ouverture paysagère** sur les espaces ouverts agricoles et les boisements au Sud de la Route du Sillon du Bas Matz ;
- **Préserver et valoriser la trame arborée**, en particulier la haie bocagère à l'Est, et compléter cette trame végétale au sein et en lisière de l'opération.



3. La route du Sillon constitue l'accès principal au site

LE SILLON DU BAS MATZ

présentation du site



Savenay

LE SILLON DU BAS MATZ

principes d'aménagement



LE SILLON DU BAS MATZ

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

- L'accès au site devra être réalisé depuis la Route du Sillon du Bas Matz. Son positionnement devra assurer la **sécurisation de la future intersection**.

- Le Chemin de la Bosse du Mas Matz en lisière Ouest devra **préserver son caractère rural** et être valorisé en tant que **liaison piéton/cycle**.

- Afin de conforter la trame paysagère du site, il est attendu un **traitement paysager des voies de desserte intra-îlot et du stationnement** : rationalisation des largeurs de voies, limitation des surfaces imperméables circulées et stationnées, vitesse réduite pour partage de la voie, plantations dont des arbresle long des voies, etc.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Les lisières devront être préservées. Ainsi il est attendu un recul des constructions sur les lisières Ouest et Nord, dans une logique de **protection des haies bocagères existantes.** Cette trame devra être complétée par une haie en lisière Est du site. Il est également attendu d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer l'intégration paysagère des réalisations nouvelles.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des constructions devra **s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines et la trame paysagère alentour**. Ainsi au Sud, il est attendu une **implantation en recul** de la Route du Sillon du Bas Matz, qui s'inscrive dans la continuité des implantations existantes à l'Est.

- L'architecture des nouvelles constructions et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devront **s'inscrire en cohérence avec le caractère bocager du village.** Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs objet de l'OAP ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Il est attendu sur ce site une **opération d'ensemble d'un seul tenant** à vocation d'habitat d'une densité brute de l'ordre de **30 logements/ha** composée de **maisons individuelles et/ou d'individuels groupés et/ou d'intermédiaires.**

Savenay

RUE DU PONTREAU

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé à l'Ouest du centre-ville, ce secteur d'environ 2 ha accueille aujourd'hui un pavillon et constitue un potentiel d'intensification à 200 m du centre-ville et à moins de 400 m de la gare.

Le site présente une trame paysagère singulière composée d'essences ornementales, notamment des conifères et des chênes relevant du grand paysage du sillon de Savenay. Ce mixte de palettes végétales et la présence de quelques sujets de hautes tiges bénéficient également au paysage du quartier.

Outre sa qualité d'ambiance, le site profite de vues sur le grand paysage et sur le centre-ville de Savenay du fait de sa situation sur les hauteurs de la vallée du Pontreau.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'urbanisation future du site doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-ville et de la gare ;

- Développer de l'habitat et une architecture qualitative **en adéquation avec le caractère boisé** du site ;

- Préserver et valoriser la trame arborée existante : identifier les sujets à préserver en fonction de leurs qualités phytosanitaire et paysagère, valoriser les lisères plantées, etc ;

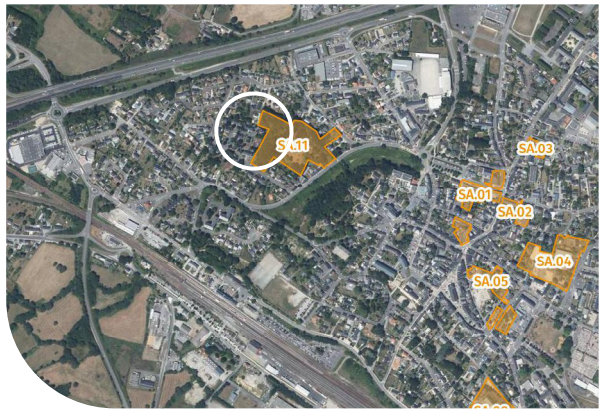
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage et le centre-ville de Savenay.



3. Le Chêne visible depuis la rue des Hortensias



1. Vue sur la haie de conifères Est depuis la rue du Pontreau



Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le cèdre (à gauche) et les deux chênes verts (à droite)



3. Vue sur la forme urbaine de faubourg depuis la rue du Pontreau

RUE DU PONTREAU

présentation du site



ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE

- voie inter-quartier
- voie intra-quartier
- liaison piéton/cycles
- bâti ancien
- muret traditionnel
- point de vue structurant
- espace naturel *(boisement, taillis, ripysylve, etc.)*
- trame arborée
- haie structurante *(haie bocagère, ornementale, etc.)*
- arbre isolé

Savenay

RUE DU PONTREAU

principes d'aménagement



RUE DU PONTREAU

principes d'aménagement

PRINCIPES DE DESSERTE

Afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols et de limiter les flux sur les rues secondaires résidentielles, **le site ne pourra pas faire l'objet d'une desserte traversante,** ainsi :

- La desserte du secteur A se réalisera par l'accès existant par la rue du Pontreau et/ou par la création d'un nouvel accès via la rue des Hortensias. La desserte associée ne pourra pas être traversante.

- Le secteur B sera desservi par la rue du Rocher.

- Le secteur C sera desservi par l'impasse des Anémones.

- Le secteur D valorisera l'accès existant sur la rue du Pontreau.

Des principes de **stationnements mutualisés s'implanteront à proximité des accès respectifs** afin de limiter le développement des linéaires de voiries imperméables.

L'opération devra intégrer **un itinéraire piéton reliant la rue du Pontreau à la rue des Hortensias.** Ce cheminement devra tirer parti des beaux sujets arborés pour offrir une qualité paysagère à l'itinéraire. En outre, le maillage piéton devra permettre **une connexion piétonne entre les secteurs A,B et C.** L'ensemble de ce maillage nouveau permettra de faciliter les modes doux entre le secteur Gare et les quartiers résidentiels au Nord.

L'ensemble des aménagements devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative et devra favoriser la mise en oeuvre de matériaux perméables.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

QUALITÉS

- Le muret en pierres de la rue du Pontreau doit **être préservé et valorisé** dans le cadre du projet.

- **Les arbres de haute tige et les haies identifiés ci-contre devront être strictement préservés. Les autres sujets arborés seront à valoriser** autant que possible au regard de leurs qualités phytosanitaires et paysagères.

Par ailleurs, il est attendu un recul des constructions et des plantations arbustives complémentaires dans une logique de **protection et de confortement des haies existantes pour ménager les vues avec le voisinage**. Cette trame devra être complétée par de **nouvelles haies** en lisière Nord, Est et Ouest du site. Il est également attendu d'autres plantations en accompagnement du bâti et du stationnement pour assurer **l'intégration paysagère des réalisations nouvelles**.

IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

Les constructions nouvelles devront présenter une cohérence avec l'identité du site dans :

→ leur implantation : il s'agira de proposer des implantations qui permettent de préserver des **vues sur le grand paysage** mais aussi de valoriser des vues sur les sujets arborés à préserver. Les implantations devront également ménager les co-visibilités depuis les rues adjacentes.

→ le choix des matériaux : il sera privilégié des **matériaux d'origine naturelle et des teintes en adéquation** afin de préserver la qualité du site.

L'implantation des constructions nouvelles devra **tenir compte du dénivelé et de la présence de murs soutènements,** notamment :

- sur le secteur A, elles devront présenter des implantations qui ménagent le mur de soutènement avec un recul des constructions.

- en cas d'urbanisation du secteur D, il sera attendu un travail fin sur l'implantation des logements au regard de la présence du mur de soutènement (éclairage naturel, fragilisation du mur de soutènement, etc.)

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation des secteurs, objet de l'OAP, ne pourra être envisagé que lorsque la nouvelle station d'épuration de Savenay sera mise en service.

Il sera attendu sur le site, une ou plusieurs opérations à vocation de logements :

- *SECTEUR A :* **opération** d'une densité brute de l'ordre de **40 logements/ha** soit de l'ordre de **60 logements**, composée de logements **collectifs, intermédiaires et/ou individuels groupés**. Elle devra intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

- *SECTEUR B :* **opération** de 2 **log^{t} ind.groupés**.

- *SECTEUR C :* **opération** de 3 à 4 **log^{t} ind. groupés**.

- *SECTEUR D :* **opération** de 2 **log^{t} ind.groupés**.

Rédaction : addrn - Bérénice Douchement et Clotilde Méda
Crédits photos : ©Arnaud Dréan - ©addrn
Conception graphique : Dominique Constantin - addrn

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

ESTUAIRE et SILLON
2 Boulevard de la Loire
44260 Savenay
Tél. : 02 40 56 81 03

Infos sur **plui.estuaire-sillon.fr**

avec la participation de

addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire