

Commune déléguée de Chéméré

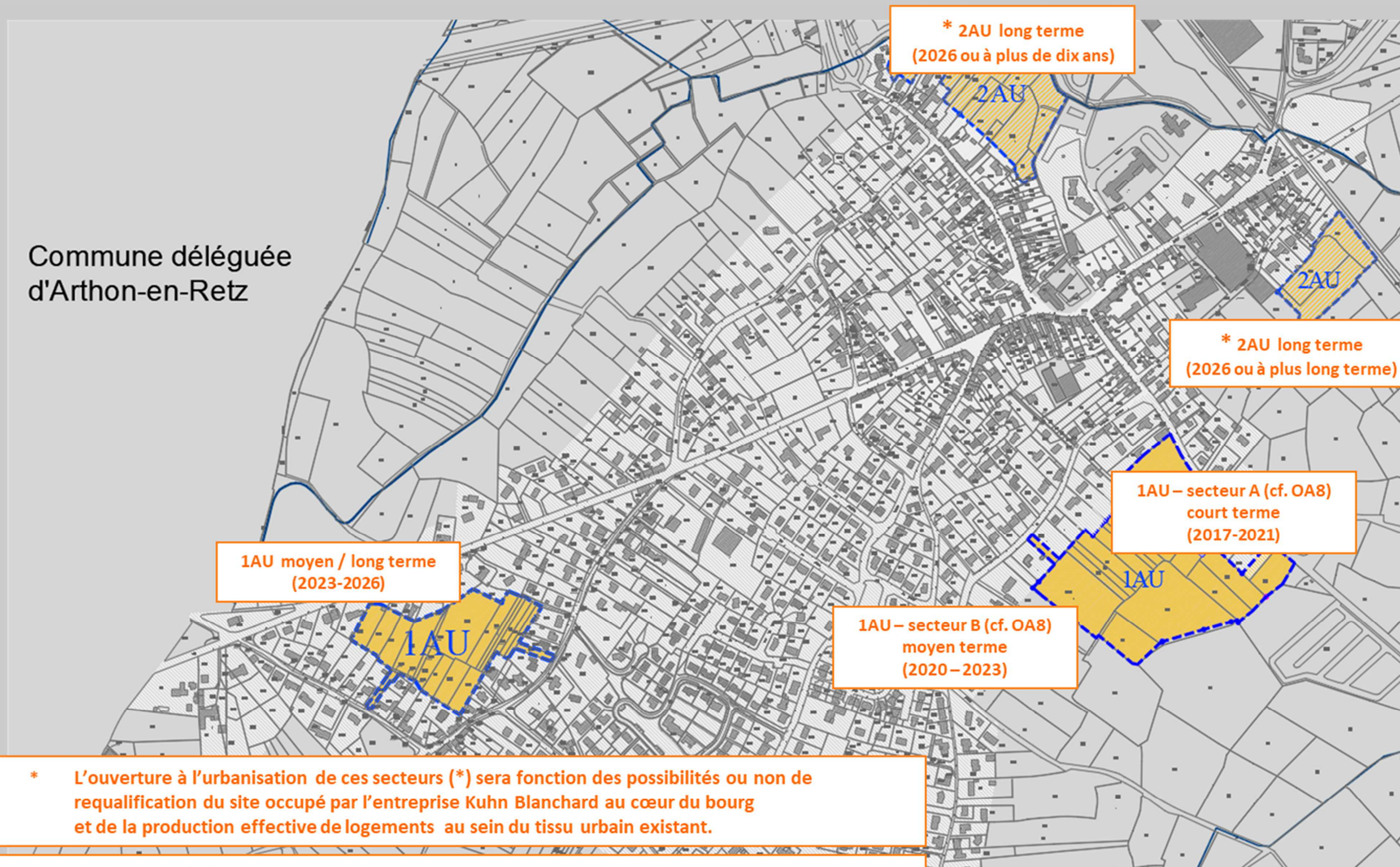
Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

suite à la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.

I. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser

O.A.P. - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser (à destination dominante d'habitat)

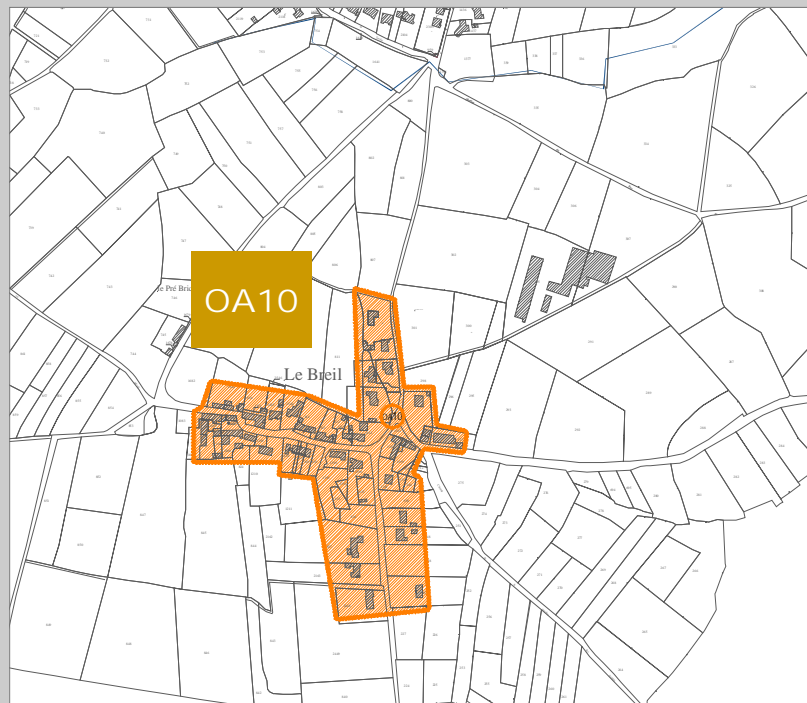


NOTA Les dates de réalisation des opérations d'aménagement envisagées sur chacun des secteurs AU sont données de manière théorique (indicative). Elles correspondent à la date d'ouverture à l'urbanisation escomptée et/ou de lancement de l'opération d'aménagement et à la date de finalisation de l'opération marquée par l'occupation de la majorité des constructions par leurs habitants.

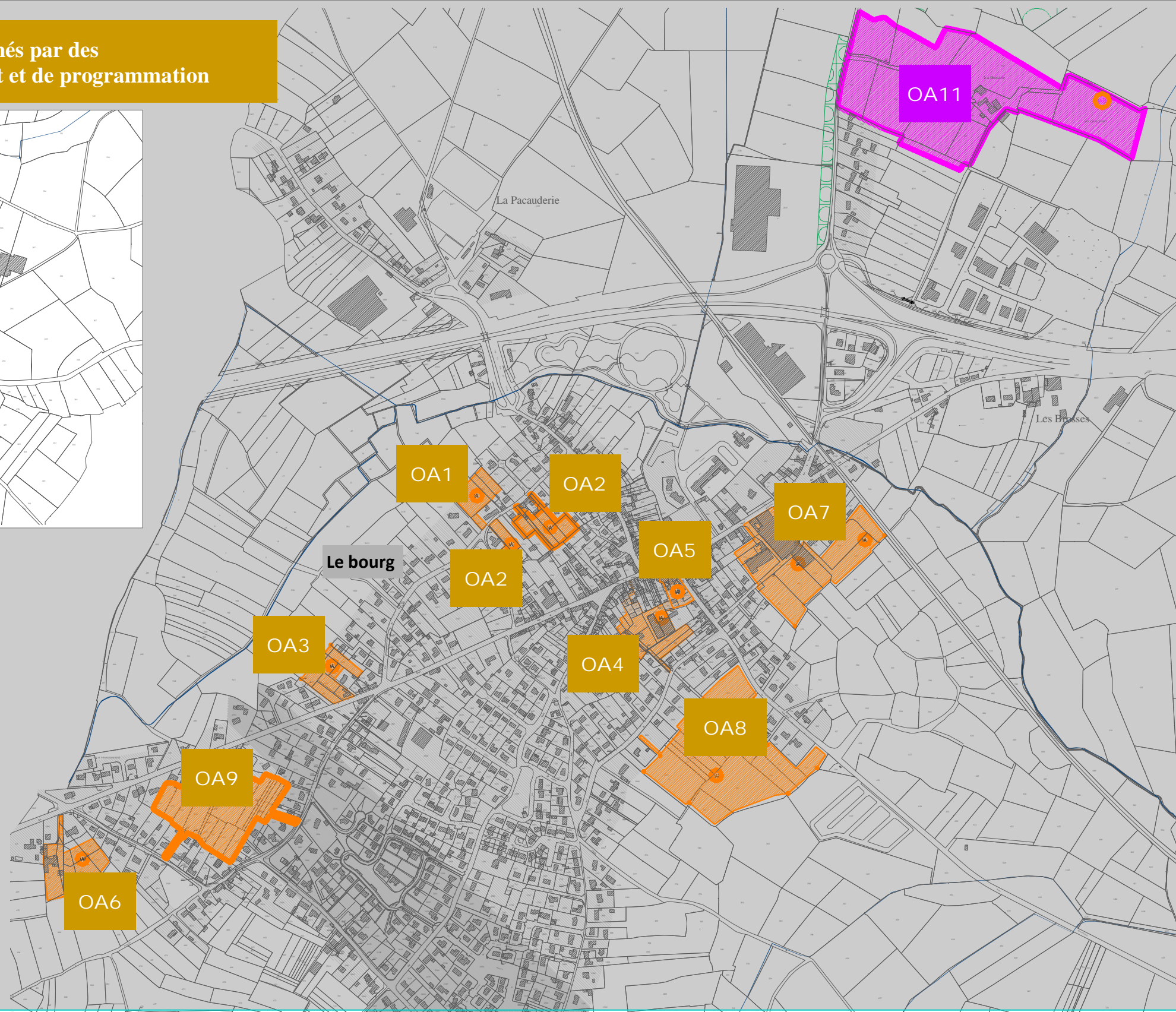
II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs à enjeux urbains

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

Secteurs concernés par des
orientations d'aménagement et de programmation



Le Breil, Sud du bourg
("projet de village")



- OAxx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)
- OAxx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**activités** (artisanat, services, commerces sous conditions)


OA1 - Secteur de la rue du Vigneau

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Vigneau

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée ou bien :

- à la démolition du bâtiment annexe existant () localisé à l'entrée du site,
- OU
- à l'obtention de l'autorisation de desserte par le chemin existant en limite ouest du site.

En cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le projet d'aménagement et de construction(s) envisagé ne doit en aucun cas compromettre le restant de l'aménagement cohérent du secteur.

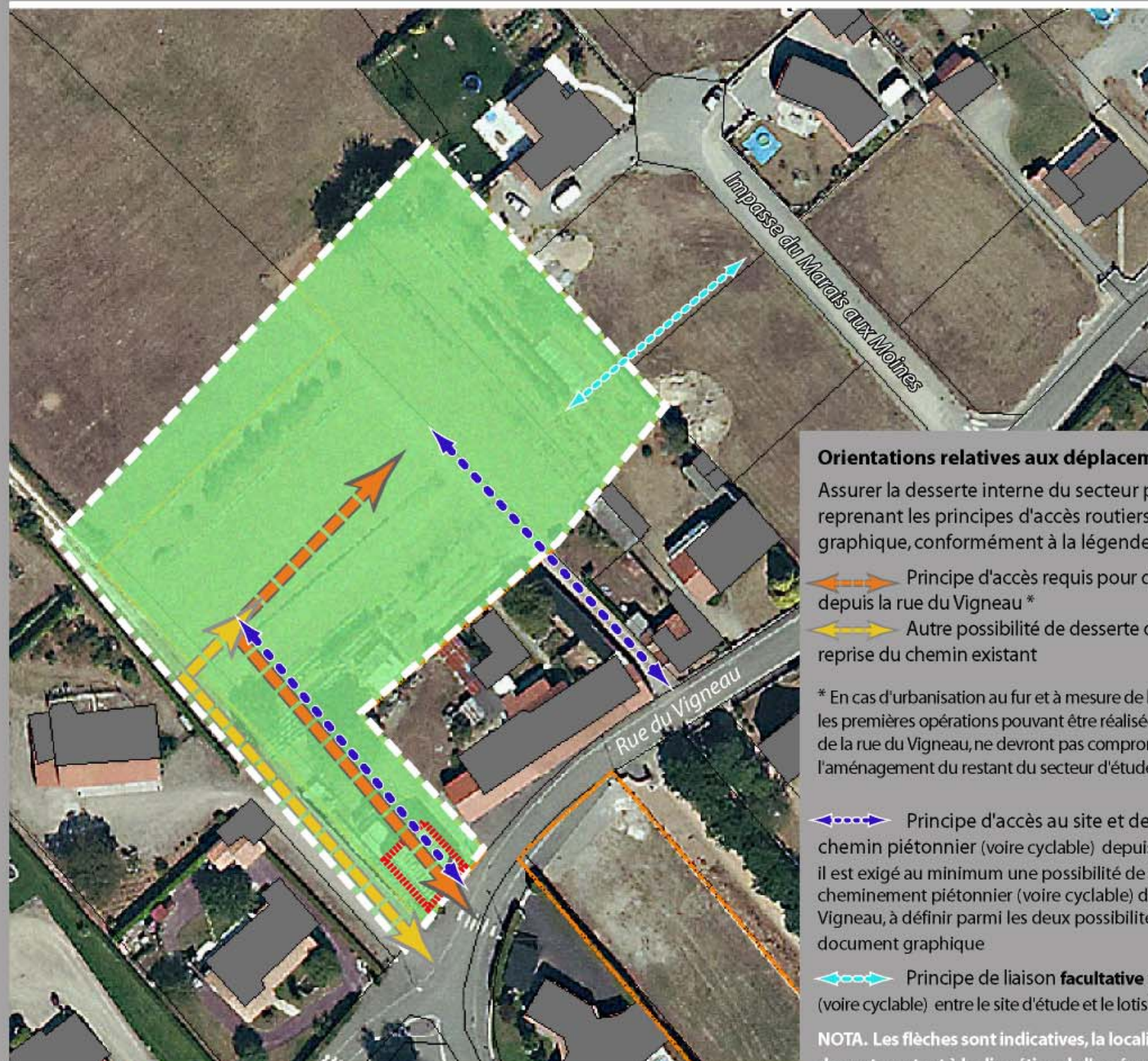
Limitation de l'imperméabilisation des terrains
(cf. règlement)**Orientations relatives à l'habitat**


Assurer la réalisation de l'ordre de 7 logements au minimum au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique.

En cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le nombre de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet sera estimé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Recommandation relative à l'implantation des constructions



Favoriser autant que faire se peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).




 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : 0,5 ha


Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

-  Principe d'accès requis pour desservir le secteur, depuis la rue du Vigneau *
-  Autre possibilité de desserte du secteur par la reprise du chemin existant

* En cas d'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement du secteur, les premières opérations pouvant être réalisées et desservies à partir de la rue du Vigneau, ne devront pas compromettre la desserte et l'aménagement du restant du secteur d'étude.

-  Principe d'accès au site et de sa desserte par chemin piétonnier (voire cyclable) depuis la rue du Vigneau : il est exigé au minimum une possibilité de desserte par cheminement piétonnier (voire cyclable) depuis la rue du Vigneau, à définir parmi les deux possibilités illustrées sur le document graphique



-  Principe de liaison facultative par chemin piétonnier (voire cyclable) entre le site d'étude et le lotissement riverain

NOTA. Les flèches sont indicatives, la localisation précise de la desserte restant à la discrétion de l'aménageur

OA2 - Secteurs entre la rue du Vigneau et la rue de Pornic

Orientations relatives à l'aménagement des secteurs de la rue du Vigneau

Les présentes orientations d'aménagement visent deux secteurs :

-  secteur ouest, d'une superficie d'environ 0,29 ha
-  secteur est, d'une superficie d'environ 0,6 ha

L'urbanisation de chacun des secteurs sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement des secteurs sous réserve de respecter les présentes orientations d'aménagement.

En cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement d'un secteur, le projet d'aménagement et de construction(s) envisagé ne doit en aucun cas compromettre le restant de l'aménagement cohérent du secteur.

Orientations relatives à l'habitat

Assurer la réalisation d'au moins :

- 3 logements sur le secteur ouest
- 7 logements sur le secteur est.

En cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le nombre de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet sera estimé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).



Recommandation : implantation des constructions

Favoriser autant que faire se peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives aux déplacements (secteur ouest)

Secteur Ouest : assurer son aménagement cohérent et la desserte du secteur depuis la rue du Vigneau et/ou depuis la rue de Pornic (connexion facultative des voies de desserte des parties nord et sud du secteur)

Principes de desserte du secteur Est :

-  Possibilités de desserte routière du secteur
-  Principe de desserte souhaitable par chemin piéton à l'Est du secteur



périmètre des secteurs d'étude soumis à des orientations d'aménagement
 superficie estimée du secteur d'étude situé à l'Ouest : environ 0,2 ha
 superficie estimée du secteur d'étude situé à l'Est : environ 0,5 ha



OA3 - Secteur situé rue de Pornic

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue de Pornic

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou bien au fur et à mesure de l'équipement du secteur, à condition de respecter les orientations d'aménagement suivantes.

L'aménagement des terrains donnant sur la rue de Pornic sera admis à condition qu'il ne compromette pas les possibilités de desserte et d'urbanisation cohérente du restant du secteur d'étude.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Production minimale de logements sur le secteur

Superficie du secteur d'étude : env. 0,65 ha comprenant un logement dont surface aménageable : 0,56 ha

Assurer la réalisation d'au moins **8 logements** supplémentaires au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne proche de 15 logements / ha).

En cas d'urbanisation partielle du secteur, le nombre de logements à réaliser sera estimé au prorata de la surface mobilisée par le projet d'aménagement.

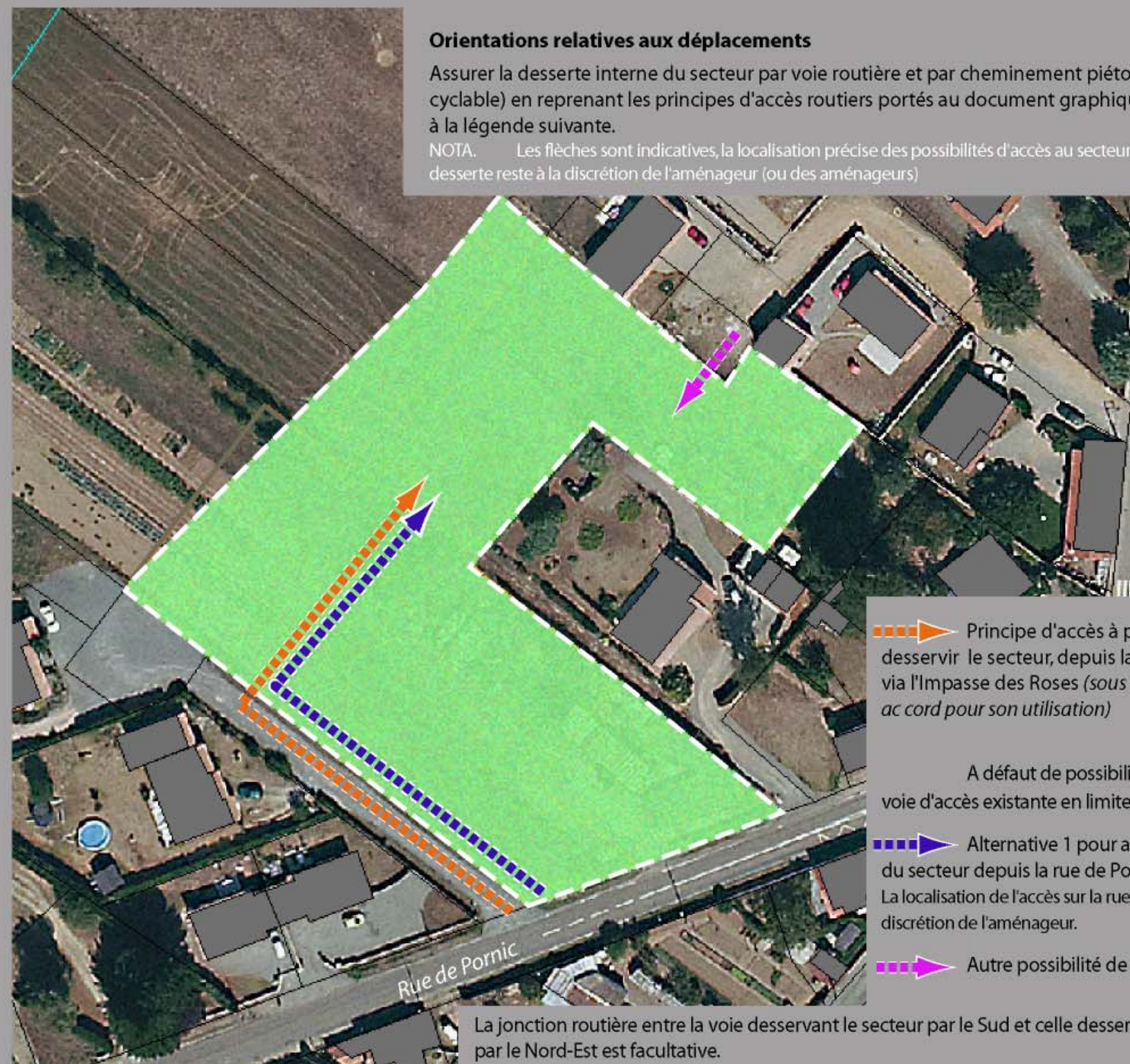
Recommandation relative à l'implantation des constructions

Favoriser autant que faire se peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière et par cheminement piétonnier (voire cyclable) en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante.

NOTA. Les flèches sont indicatives, la localisation précise des possibilités d'accès au secteur pour en assurer la desserte reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Principe d'accès à privilégier pour desservir le secteur, depuis la rue de Pornic via l'Impasse des Roses (sous réserve d'un accord pour son utilisation)

A défaut de possibilité de reprise de la voie d'accès existante en limite sud-ouest du site,

Alternative 1 pour assurer la desserte du secteur depuis la rue de Pornic. La localisation de l'accès sur la rue de Pornic reste à la discrétion de l'aménageur.

Autre possibilité de desserte

La jonction routière entre la voie desservant le secteur par le Sud et celle desservant le secteur par le Nord-Est est facultative.

En cas d'urbanisation progressive du secteur, les constructions admises ne doivent pas compromettre la desserte du restant du secteur d'étude.


OA4 - Secteur de renouvellement urbain
entre l'impasse du Charron et l'impasse des Iris

**Orientations relatives à l'aménagement du secteur de centre-bourg - Impasses des Iris et du Charron**

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble portant sur les îlots définis ci-après ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.


En cas d'urbanisation progressive du secteur (au fur et à mesure de son équipement), sont ouverts à l'urbanisation les îlots suivants, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement suivantes et le cas échéant les conditions précisées ci-après :

Ouvertures à l'urbanisation des îlots suivants en cas d'urbanisation au fur et à mesure des équipements du secteur :

 Ilot A (un peu plus de 0,1 ha)


Cet îlot, desservi par la rue des Iris, devra comprendre au minimum 2 constructions à usage d'habitation*.

Son urbanisation est conditionnée par la viabilisation à réaliser depuis l'impasse des Iris.


 Ilot B (env. 0,17 ha)


Cet îlot, devra comprendre au minimum 3 constructions à usage d'habitation*.

Son urbanisation est conditionnée par la viabilisation à réaliser depuis l'impasse des Iris et/ou le cas échéant, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, par une desserte depuis l'impasse du Charron (cf. îlot D)

 Ilot C (env. 640 m²)

Cet îlot, devra comprendre au minimum 1 construction à usage d'habitation.

L'autorisation d'urbaniser et de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants , sauf à justifier de projets de reprise et de requalification du bâtiment en respectant la vocation du site.

 Ilot D (env. 0,27 ha)


Cet îlot est aujourd'hui occupé par une activité.

Seuls des travaux nécessaires à des mises aux normes des activités existantes et à toute opération de remise en état de site peuvent aujourd'hui être admises sur le site d'activités existant (cf. règlement).

Vocation de l'îlot D

Cet îlot est aujourd'hui occupé par une activité. a vocation à être requalifié en cas de cessation ou de transfert de l'activité sur ce site, pour permettre la création de logements et le cas échéant des activités compatibles avec l'habitat.


L'autorisation d'urbaniser et de construire sur l'îlot sera subordonnée :

- à une modification du P.L.U.
- à la démolition des bâtiments existants , sauf à justifier de

projets de reprise et de requalification de bâtiments à maintenir sur cet îlot respectant la vocation du site,

- le cas échéant, à la remise en état préalable du site (et de sa dépollution éventuelle) en adéquation avec la vocation future du site.



Définition d'une zone tampon, espace à constructibilité limitée

 L'espace à constructibilité limitée, défini autour de l'îlot D, exclut l'implantation de nouveaux habitants à proximité de l'activité existante. Seuls des annexes ou l'abri de jardin peuvent y être admis (cf. règlement).



* En cas d'urbanisation progressive d'un îlot, le nombre de logements à réaliser sera estimé au prorata de la surface concernée par le projet de construction(s), valeur prise par défaut.


Ce nombre de logements pourra être plus limité en cas de surface mobilisée pour la construction d'un bâtiment destiné à des commerces ou des services, cette surface devant être déduite pour estimer le nombre de logements à réaliser sur la partie restante de l'îlot.


-  périmètre de secteur d'étude (env. 1,1 ha)
-  partie de secteur à constructibilité limitée (cf. règlement)





Orientations relatives aux déplacements


Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

-  Principe d'accès requis pour desservir le secteur :
 - . depuis l'impasse des Iris pour desservir les îlots A, B et C
 - . depuis l'impasse du Charron pour desservir l'îlot D et le cas échéant l'îlot B



-  Principe de desserte de l'îlot B :
 - Possibilité de desserte de l'extrémité Nord-Est de l'îlot B par l'îlot C comme cela est indiqué graphiquement et/ou depuis l'îlot D par extension de l'impasse du Charron.

-  Assurer la desserte par cheminements "doux" (piétons et/ou cycles) du secteur, que ce soit depuis l'impasse du Charron ou depuis l'impasse des Iris. Cette desserte peut être réalisée en "voie partagée".

-  Prévoir au minimum la continuité de cheminements "doux" d'une voie à l'autre de manière à pouvoir cheminer à travers le secteur depuis la rue du Coudreau à la rue Saint-Hilaire.

-  Ménager la possibilité d'une extension du cheminement 'doux' vers le Nord pour rejoindre le centre-bourg, rue de Pornic.



-  périmètre de secteur d'étude (env. 1,1 ha)
-  partie de secteur à constructibilité limitée (cf. règlement)




OA5 - Secteur de renouvellement urbain en centre-bourg
rue de Saint-Hilaire et rue de Pornic

Orientations et recommandations relatives à l'aménagement du secteur de centre-bourg - rue de Saint-Hilaire et rue de Pornic**Orientation relative à l'aménagement du secteur**

Secteur abritant aujourd'hui la boulangerie, l'épicerie et des logements attenants, intégrant aussi des parties de bâtiment dégradées.
Objectif de l'orientation d'aménagement : requalification urbaine du secteur

Vocation du secteur : il est demandé la requalification de tout ou partie du secteur, destinée à assurer le maintien voire l'accueil de commerces en rez de chaussée et le cas échéant des logements au(x) niveau(x) supérieur(s) des constructions.

Cette requalification urbaine pourra être entreprise dans le cadre d'un réaménagement global de l'îlot urbain ou dans le cadre de permis successifs.


L'autorisation d'aménager et/ou de construire sur la parcelle 1155, sise rue de St Hilaire, sera subordonnée à la démolition de la partie de bâtiment 'dégradée' identifiée comme suit sur le document graphique ().

Recommandation :

Il est recommandé de profiter de la déconstruction des bâtiments existants le long de la rue de St Hilaire, pour créer une place s'ouvrant vers cette rue et vers l'îlot de la mairie.

Recommandation : Implantation et orientation des constructions

Favoriser autant que faire se peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).


 périmètre de secteur d'étude (env.0,2 ha)



OA6 - Secteur de requalification urbaine
entre la rue de Pornic et la rue du Brandais

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue de Pornic - (entrée d'Arthon)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée ou bien :

- à la démolition ou à la requalification des bâtiments existants () localisés sur le site d'étude.

En cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le projet d'aménagement et de construction(s) envisagé ne doit en aucun cas compromettre le restant de l'aménagement cohérent du secteur.

Orientations relatives à l'habitat

Assurer la réalisation de l'ordre de 14 à 15 logements au minimum au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique.

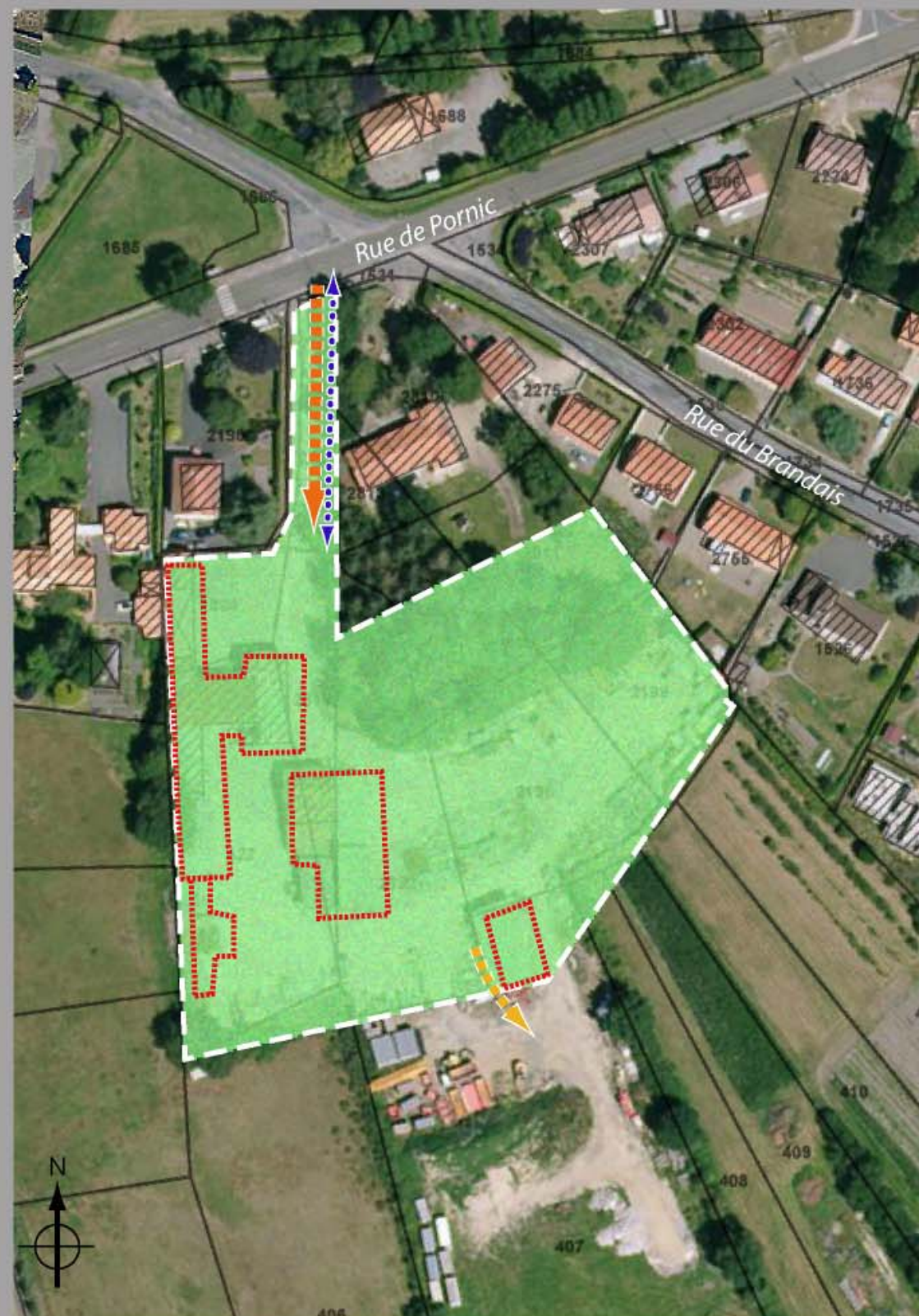
En cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le nombre de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet sera estimé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Mixité de logements

Le secteur à aménager devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.


Recommandation : implantation des constructions


Favoriser autant que faire se peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).



Imperméabilisation des sols, maintien d'espaces verts

Gérer les eaux de ruissellement sur le secteur, intégrer les ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur : s'orienter vers des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales adaptées au contexte urbain (tranchées drainantes, chaussée réservoir, parkings végétalisés, rétention sur parcelles privatives...).

Orientations relatives aux déplacements

 Assurer la desserte du secteur depuis la rue de Pornic, par reprise et aménagement de l'accès existant.

 Prévoir une desserte par cheminement "doux" du secteur.

 Maintenir un espace ménageant des possibilités d'extension de la voirie créée et/ou du cheminement "doux" vers le Sud du secteur

Action d'accompagnement

Prévoir un retraitement de l'intersection avec la rue de Pornic permettant de sécuriser les différents modes de déplacement.

NOTA. Les flèches sont indicatives, la localisation précise de la desserte restant à la discrétion de l'aménageur

OA7 - Secteur de requalification et d'extension urbaines de la rue de Nantes



Commune déléguée de **Chéméré**
 Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Illustration des principes de requalification urbaine
 du secteur d'activités rue de Nantes et du site d'extension urbaine
 Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue de Nantes / impasse de la Ville en Bois

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou par îlot défini comme suit :

- . l'îlot A () d'une superficie d'environ 2,44 ha
- . l'îlot B () d'une superficie d'environ 1,07 ha.



Affirmation d'une extension complémentaire du centre-bourg : destination des constructions et formes urbaines

() L'aménagement de l'îlot A devra aboutir à la création d'un quartier formant une extension complémentaire du centre-bourg, permettant d'accueillir :

- un programme de constructions à usage d'habitat,
- pouvant intégrer des constructions ou partie de constructions à usage de commerces ou de bureaux (services à la population), **donnant sur la rue de Nantes,**
- le cas échéant, des locaux à usage collectif (exemple : local d'associatif ...)

() L'îlot B est destiné à un programme à dominante d'habitat

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur l'îlot A est conditionnée :

- à la démolition des bâtiments () existants, sauf à justifier de projets de reprise et de requalification de bâtiments à maintenir sur le site,
- le cas échéant à la remise en état préalable de site (et dépollution) en adéquation avec la vocation future du site.

L'aménagement de l'îlot B est subordonné à l'évolution de l'îlot A.

() périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
 superficie estimée du site d'étude : environ 3,4 ha dont

- () îlot A : environ 2,4 ha (requalification)
- () îlot B : environ 1 ha en extension, dont 0,8 ha aménageable

A+B
 Urbanisme
 &
 Environnement

Echelle :
 0 25 50 m


octobre 2015


Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue de Nantes / impasse de la Ville en Bois**Densité, formes urbaines et hauteur maximale des constructions :**



Une densité de constructions supérieure est escomptée sur la partie de l'îlot A donnant sur la rue de Nantes, pour marquer l'extension du centre-bourg.

Les densités et hauteurs de constructions sur l'îlot B devront être plus en rapport avec l'environnement bâti proche.



 H max : **R+1 ou 7 m** maxi à l'égout ou au bas de l'acrotère : permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) + comble aménageable ou attique

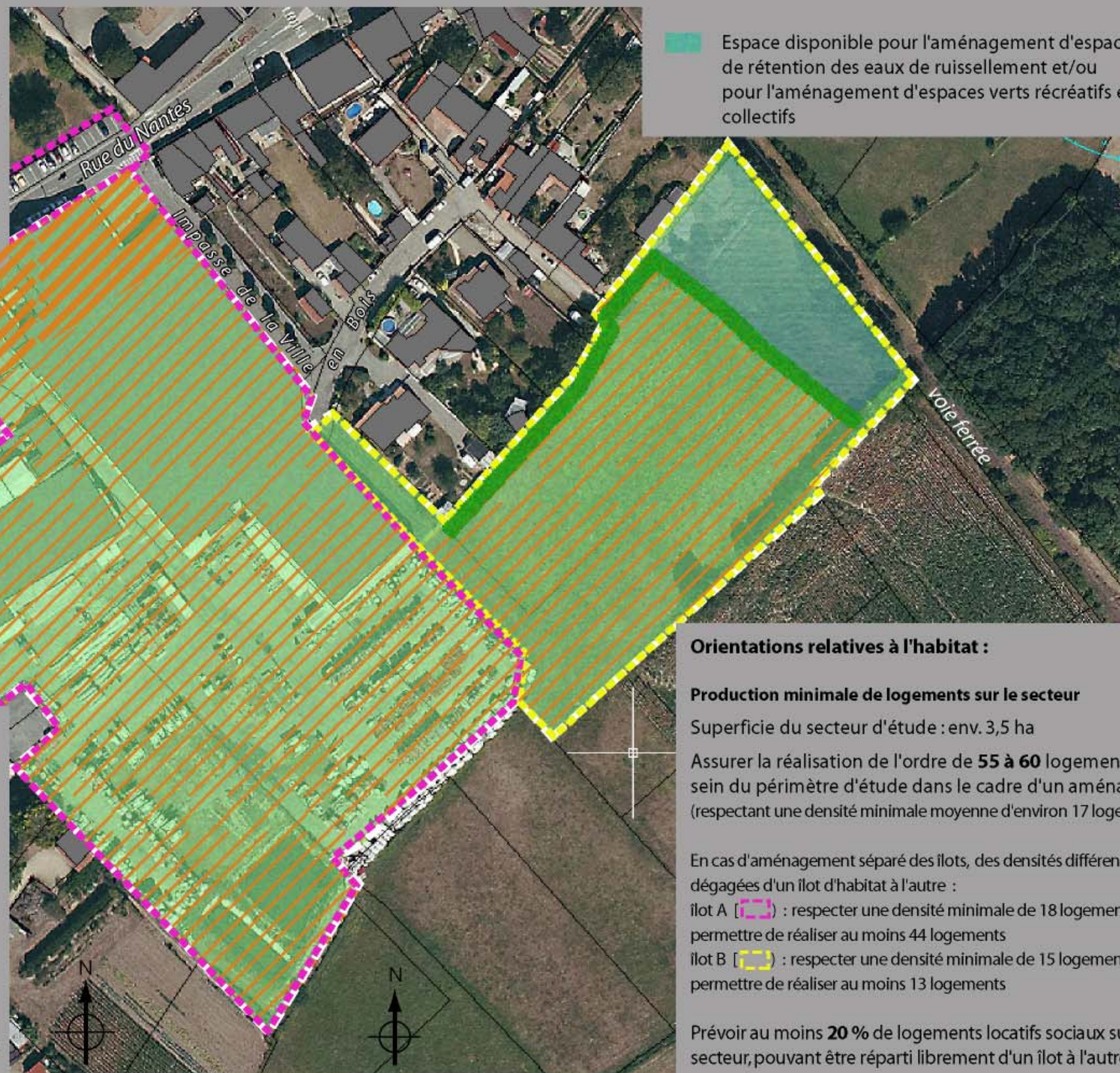
 H max : **R+2 ou 9 m** maxi à l'égout ou au bas de l'acrotère : permettre la réalisation de constructions à trois niveaux maximum (R+2), comble aménageable ou attique, sur un ou les îlot(s) de centralité à définir au sein du secteur, devant être reculés (au moins 40 m) des habitations existantes sur la périphérie du secteur d'étude


 Marges de recul d'au moins 3 m à maintenir par rapport à la limite séparative et par rapport à l'espace naturel à conserver et aménager identifié sur le plan []

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m




 Espace disponible pour l'aménagement d'espace de rétention des eaux de ruissellement et/ou pour l'aménagement d'espaces verts récréatifs et/ou collectifs


Orientations relatives à l'habitat :**Production minimale de logements sur le secteur**

Superficie du secteur d'étude : env. 3,5 ha


Assurer la réalisation de l'ordre de **55 à 60** logements au minimum au sein du périmètre d'étude dans le cadre d'un aménagement global (respectant une densité minimale moyenne d'environ 17 logements / ha).

En cas d'aménagement séparé des îlots, des densités différentes doivent être dégagées d'un îlot d'habitat à l'autre :


îlot A  : respecter une densité minimale de 18 logements / ha devant permettre de réaliser au moins 44 logements

îlot B  : respecter une densité minimale de 15 logements / ha devant permettre de réaliser au moins 13 logements

Prévoir au moins **20 %** de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur, pouvant être réparti librement d'un îlot à l'autre.

 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement

superficie estimée du site d'étude : environ 3,4 ha dont

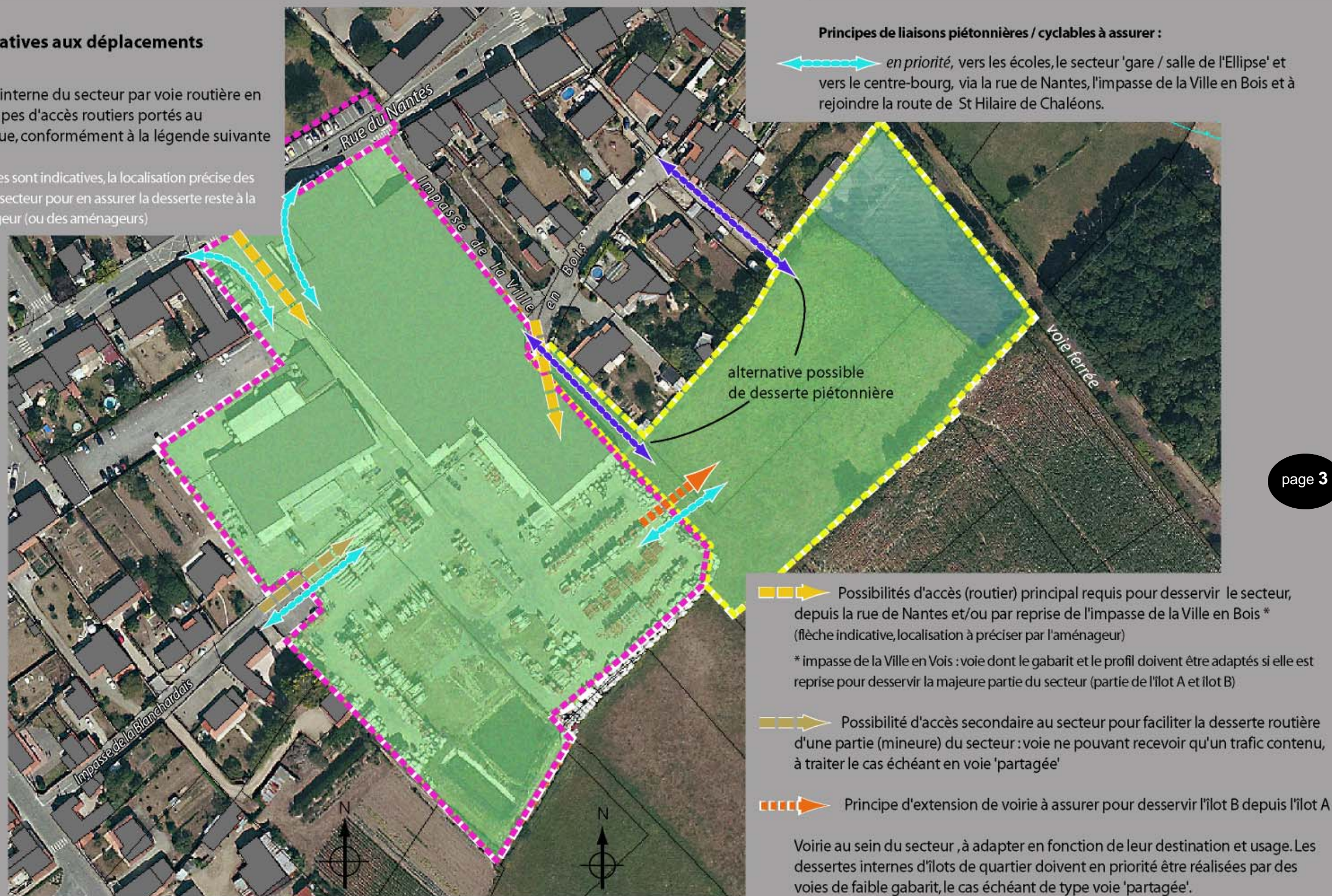
 îlot A : environ 2,4 ha (requalification)

 îlot B : environ 1 ha en extension, dont 0,8 ha aménageable

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante

NOTA. Les flèches sont indicatives, la localisation précise des possibilités d'accès au secteur pour en assurer la desserte reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)

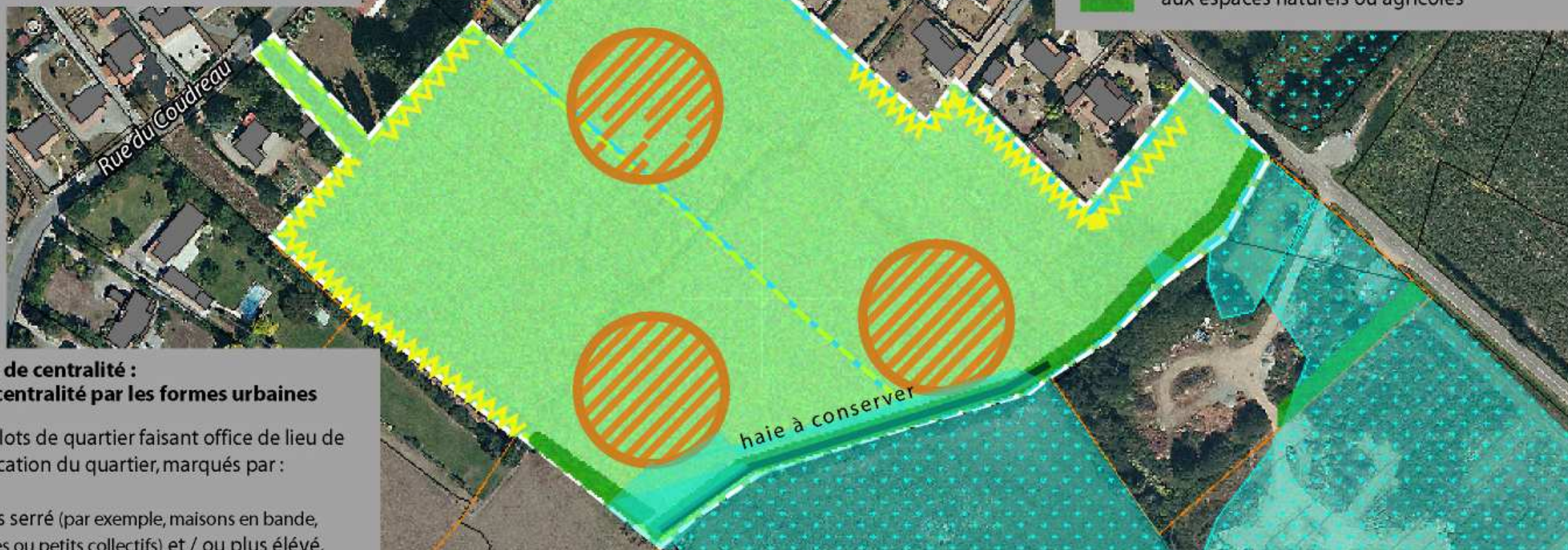


OA8 - Secteur d'extension urbaine entre
la route de Saint-Hilaire-de-Chaléons et la rue du Coudreau

Orientations relatives à l'aménagement du secteur Sud-Est du bourg

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, devant être réalisée au minimum en deux tranches et devant respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra aboutir à la création d'un quartier affirmant sa propre identité. Le respect des orientations suivantes s'inscrit dans cet objectif.

**Affirmation de lieux de centralité : coeurs de vie et/ou centralité par les formes urbaines**

○ Définir des îlots de quartier faisant office de lieu de centralité et d'identification du quartier, marqués par :

- . un bâti plus serré (par exemple, maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs) et / ou plus élevé, offrant une plus forte capacité de création de logements;
- . accompagné d'espaces de vie extérieurs pouvant être communs (ex : placette, parc, jardins potagers ou autres espaces verts, espace de jeux, local collectif...), .

Chaque habitant du quartier doit pouvoir bénéficier d'une accessibilité facile aux lieux de vie communs aménagés au sein du quartier

Positionner ces îlots de quartiers plus denses reculés des espaces bâtis riverains déjà existant sur les marges du secteur, de préférence :

- . en coeur de secteur d'étude, et/ou
- . sur la façade sud-est du secteur, profitant de la proximité des espaces 'naturels' et agricoles (zones humides) situés au Sud-Est du secteur.

La localisation graphique de ces coeurs de vie de quartier est indicative, sa définition restant à la discrétion de l'aménageur.

Prise en compte de l'environnement

Préserver de toute construction, les zones humides inventoriées ou délimitées sur le secteur et ses abords, dans le respect des dispositions du SAGE de l'estuaire de la Loire.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement.

Conserver au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur le secteur aménagé, pouvant être répartis librement par l'aménageur au sein du secteur.

Veiller à assurer une bonne greffe du quartier créé par rapport :

- ⚡ aux secteurs bâtis riverains
- aux espaces naturels ou agricoles

— Conserver et intégrer à la conception du projet d'aménagement du secteur, les haies végétales et alignements d'arbres les plus intéressants, en particulier les haies délimitant au Sud-Est le secteur, en bordure des zones humides. De légères coupes ou suppressions de haies peuvent être admises pour des raisons de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des éléments végétaux ou pour assurer des passages de réseaux, de voie ou cheminements 'doux'.





Commune de Chéméré

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Principes d'aménagement du Secteur Sud-Est du bourg

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Production minimale de logements sur le secteur

Superficie du secteur d'étude : env. 5,1 ha

Assurer la réalisation de l'ordre de **88 logements au minimum** au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne d'environ 17 à 18 logements / ha).

Le secteur A (d'environ 3 ha) devra comprendre un minimum de 50 logements, respectant une densité minimale de 16 logements / ha et le secteur B un minimum de 38 logements respectant une densité minimale de 19 logements / ha.

Des densités différentes doivent être dégagées d'un îlot d'habitat à l'autre au sein du périmètre d'étude, évitant ainsi un aménagement trop uniforme du secteur et permettant de mettre en évidence des points de centralité (cf. orientations d'aménagement).

Programme de logements dans un objectif de mixité sociale

Prévoir au moins **20 %** de logements locatifs sociaux sur le secteur A.

Prévoir au moins **30%** de logements locatifs sociaux et **3** logements en accession sociale sur le secteur B.

Hauteur maximale des constructions

H max : R+1 ou **6 m** maxi à l'égout ou bas de l'acrotère (toitures terrasses) : permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum

H max : R+1 ou **7 m** maxi à l'égout ou au bas de l'acrotère : permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) + comble aménageable ou attique

Site le long de la route de St Hilaire de Chaléons : si la construction s'appuie sur la limite séparative définissant la limite du périmètre d'étude, sa hauteur ne pourra excéder celle de la construction riveraine (une légère adaptation restant possible pour aménager le second niveau).



Orientations relatives à l'implantation des constructions

Espace dans lequel la construction à deux niveaux doit respecter par rapport aux limites séparatives communes avec les parcelles riveraines extérieures au secteur, un recul minimal équivalent à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère ($L = H/2$).

Marges de recul d'au moins 5 m à maintenir par rapport aux haies végétales marquant la limite du périmètre d'étude

NOTA. Economie d'énergies

Recommandation

Conception de la voirie, de l'organisation parcellaire et des conditions d'implantation des constructions (lors du permis d'aménager) : favoriser la valorisation des apports solaires, réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions et de plantations prévues en domaine public, sur les constructions principales.

Secteur A d'une surface de 3 ha
 Secteur B d'une surface de 2,1 ha
 (surface aménageable d'à peine 2 ha hors zones humide)

Jl
m
 A+B
 Urbanisme
 &
 Environnement

Echelle :

0 25 50 m

 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
 superficie estimée du site d'étude : environ 5,1 ha

page 2

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante

NOTA. Les flèches sont indicatives, la localisation précise des possibilités d'accès au secteur pour en assurer la desserte reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Principe d'accès (routier) requis pour desservir le secteur, depuis la route de Saint-Hilaire-de-Chaléons et depuis la rue du Coudreau (flèche indicative)

Principe d'extension de voirie à envisager (afin de ne pas compromettre toute possibilité de desserte de secteurs riverains et/ou de développement urbain à plus long terme)

Voirie au sein du secteur, à adapter en fonction de leur destination et usage. Les dessertes internes d'îlots de quartier doivent en priorité être réalisées par des voies de faible gabarit, le cas échéant de type voie partagée.


Principes de liaisons piétonnières / cyclables à assurer :

en priorité, entre le secteur d'étude et le centre-bourg (via la rue du Coudreau et la route de St Hilaire)

à permettre, par l'aménagement du secteur :

la liaison "douce" entre le secteur d'étude et le chemin de la Colinerie situé plus au Sud

de manière facultative, la liaison "douce" entre le secteur d'étude et les espaces naturels riverains (zones humides) en cas d'aménagement ultérieur de sentiers à structure légère au sein de ces espaces (dans le respect des dispositions du SAGE).

les liaisons "douces" permettant d'accéder facilement au(x) cœur(s) de vie aménagé(s) au sein du secteur

NOTA. Les flèches sont indicatives, la localisation précise des possibilités d'accès au secteur pour en assurer la desserte reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)

Actions d'accompagnement (hors périmètre d'étude et hors OA) : retraitement des voies principales aux intersections avec les voies ou chemins de desserte du secteur et sécurisation des déplacements

Secteur A d'une surface de 3 ha
 Secteur B d'une surface de 2,1 ha (surface aménageable d'à peine 2 ha hors zones humide)

OA9 - Secteur à urbaniser entre
la rue du Brandais et la rue de Pornic

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

La conception de l'aménagement du secteur veillera à proposer une transition cohérente avec les formes urbaines (disparates) de l'environnement proche du secteur.

Conserver et intégrer à la conception du projet d'aménagement du secteur, les haies végétales et alignements d'arbres les plus intéressants, en particulier les haies délimitant au Sud le secteur.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement. Conserver environ 30 % de la superficie du secteur, en espace non imperméabilisé, pouvant être réparti librement par l'aménageur au sein du secteur.

Production minimale de logements sur le secteur

Superficie du secteur d'étude : env. 2,5 ha

Assurer la réalisation d'un minimum de logements au sein du périmètre d'étude respectant une densité minimale moyenne de 15 à 16 logements / ha.

Des densités différentes peuvent être dégagées d'un flot d'habitat à l'autre au sein du périmètre d'étude, dans le cadre d'une opération aménagement d'ensemble, mais de manière à respecter une densité minimale moyenne sur l'ensemble du secteur de 15 logements/ha.



Formes urbaines

Sur les marges du secteur, en relation avec les secteurs d'habitat riverains, il conviendra de :

- limiter la hauteur (H) des constructions à deux niveaux maximum (comble aménageable), soit H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou bas de l'acrotère (toitures terrasses)
- éviter autant que faire se peut, par l'orientation des façades principales des constructions et la création des ouvertures liées aux pièces de vie principales, de créer des vis-à-vis préjudiciables à la qualité de vie et à l'intimité des habitants :

- linéaires sur lesquels l'implantation en limite séparative est à exclure ;
- implantation en limite séparative admise de préférence pour les constructions venant s'appuyer sur une autre construction riveraine elle-même implantée en limite séparative.

- Au sein du secteur : permettre ponctuellement l'élévation des constructions dans le cas de réalisation de 'pilots' d'habitat collectif, jusqu'à deux niveaux (R+1) avec comble aménageable ou attique, soit une hauteur maximale de 7 m à l'égout ou au bas de l'acrotère (toitures terrasses),
- limiter la hauteur (H) des constructions à deux niveaux maximum, soit H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou bas de l'acrotère (toitures terrasses).

NOTA. Economie d'énergies

Recommandation : conception de la voirie, de l'organisation parcellaire et des conditions d'implantation des constructions (lors du permis d'aménager) : favoriser la valorisation des apports solaires, réduire autant que ce peut les incidences des ombres portées de constructions et de plantations prévues en domaine public, sur les constructions principales.



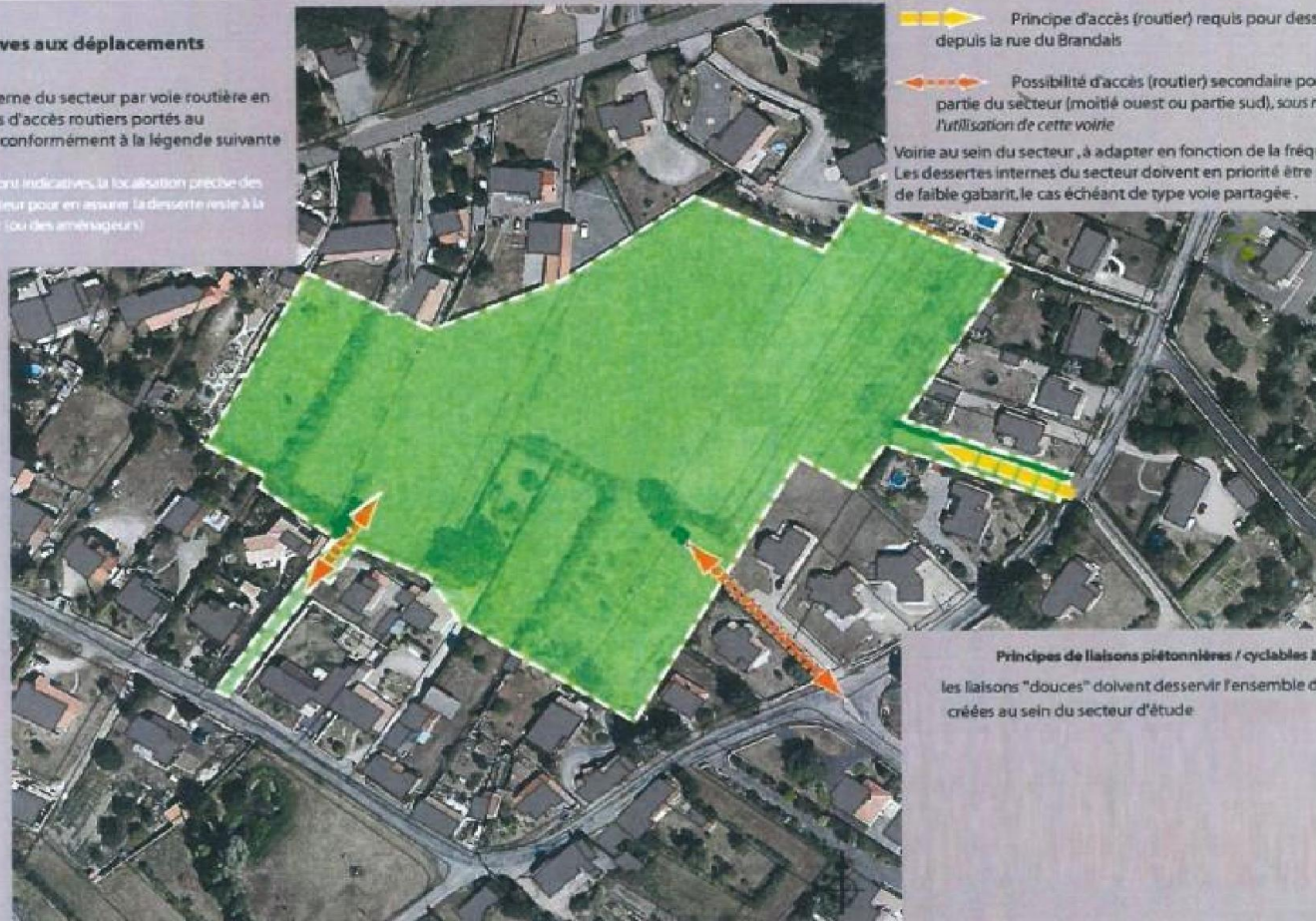
Echelle : 0 25 50 m

■ périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
■ superficie estimée du site d'étude : environ 2,5 ha

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante

NOTA : Les flèches sont indicatives, la localisation précise des possibilités d'accès au secteur pour en assurer la desserte reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Principe d'accès (routier) requis pour desservir le secteur, depuis la rue du Brandais

Possibilité d'accès (routier) secondaire pour desservir une partie du secteur (moitié ouest ou partie sud), sous réserve d'accord pour l'utilisation de cette voirie

Voie au sein du secteur, à adapter en fonction de la fréquentation escomptée. Les dessertes internes du secteur doivent en priorité être réalisées par des voies de faible gabarit, le cas échéant de type voie partagée.

Principes de liaisons piétonnières / cyclables à assurer :
les liaisons "douces" doivent desservir l'ensemble des habitations créées au sein du secteur d'étude

OA10 - le 'projet de village' du secteur du Breil



Coeur de vie du Breil, autour de l'aubette, desservi par le circuit de randonnée des Templiers (photo prise avant la réalisation de travaux d'aménagement de trottoirs et de passage piétons).

Conserver et valoriser ce coeur de vie : poursuivre le cas échéant le retraitement des espaces publics en visant notamment à mieux matérialiser et sécuriser le cheminement "doux" (circuit des Chênes en traversée du village).

- Le Breil : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
- Chemin de promenade et de randonnée : circuit des Chênes

OA11 - Extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier

Orientations relatives à l'aménagement du secteur d'extension de la zone d'activités du Chemin Saulnier
Conditions de déplacements et d'accès

Assurer la desserte du secteur d'extension de la zone d'activités par :

- le prolongement de la rue Léonard de Vinci et/ou
- le cas échéant, par une voie d'accès aménagée depuis la RD 66 (route de Vue), sous réserve d'un accord du gestionnaire de la voirie concernée et d'une sécurisation du carrefour devant être aménagé sur cette voie.

(NOTA : les tracés graphiques sont indicatifs, la localisation précise des accès et dessertes à réaliser reste à la discrétion de l'aménageur).

La desserte du secteur devra intégrer des possibilités d'accès sécurisé pour les cycles et les piétons, plus particulièrement pour ceux venant du bourg de Chéméré.

Traitement paysager, traitement de l'interface avec le secteur d'habitat riverain et prévention des risques de nuisances

Maintenir en secteur d'extension de la ZA, un recul inconstructible minimal de 10 m () défini à compter de la limite séparative sud-ouest (cf. illustration graphique ci-contre et dispositions graphiques réglementaires du P.L.U.) : ce recul devra être traité de manière paysagère à dominante végétale. Il devra a minima comprendre un talus bocager, permettant de favoriser l'isolement du secteur d'activités à aménager par rapport aux habitations avoisinantes.

Il pourra intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

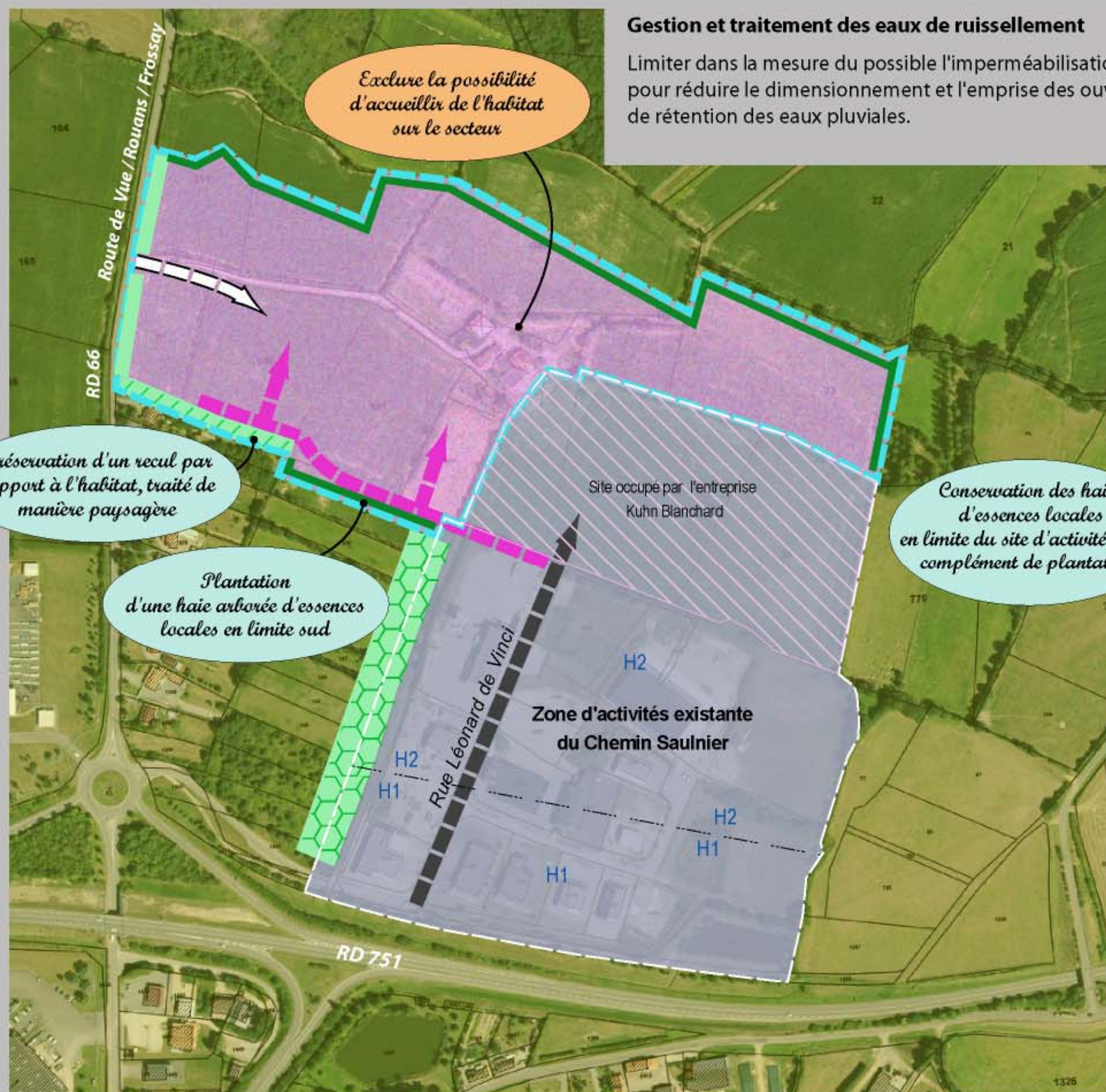
Prévoir :

- un traitement paysager à dominante végétale de la façade ouest du secteur en limite de RD 66,
- la plantation de haies végétales d'essences locales sur les autres limites du secteur d'étude, complétant la trame de haies existantes devant être conservées ou à défaut de bon état qualitatif, pouvant être remplacées par des haies de type bocager (cf. illustration graphique ci-contre).

Construction, implantation du bâti

Soigner le traitement des façades perçues depuis la voie de desserte interne du secteur et depuis la RD 66.

Favoriser, autant que faire se peut, la valorisation des énergies solaires.


Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Limiter dans la mesure du possible l'imperméabilisation des terrains pour réduire le dimensionnement et l'emprise des ouvrages 'collectifs' de rétention des eaux pluviales.

Préserver d'un recul par rapport à l'habitat, traité de manière paysagère

Plantation d'une haie arborée d'essences locales en limite sud

Conservation des haies d'essences locales en limite du site d'activités et/ou complément de plantations

NOTA

Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement. Elles sont applicables à l'extension du secteur d'activités existant. Les éléments graphiques sont donnés à titre indicatif et d'illustration.

périmètre de la zone d'activités (ZA) existante du Chemin Saulnier

périmètre du secteur d'étude soumis aux orientations d'aménagement (superficie estimée : environ 9,5 ha)