

## 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.

**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.

Conservier 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. Conservier 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 'plots' 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).

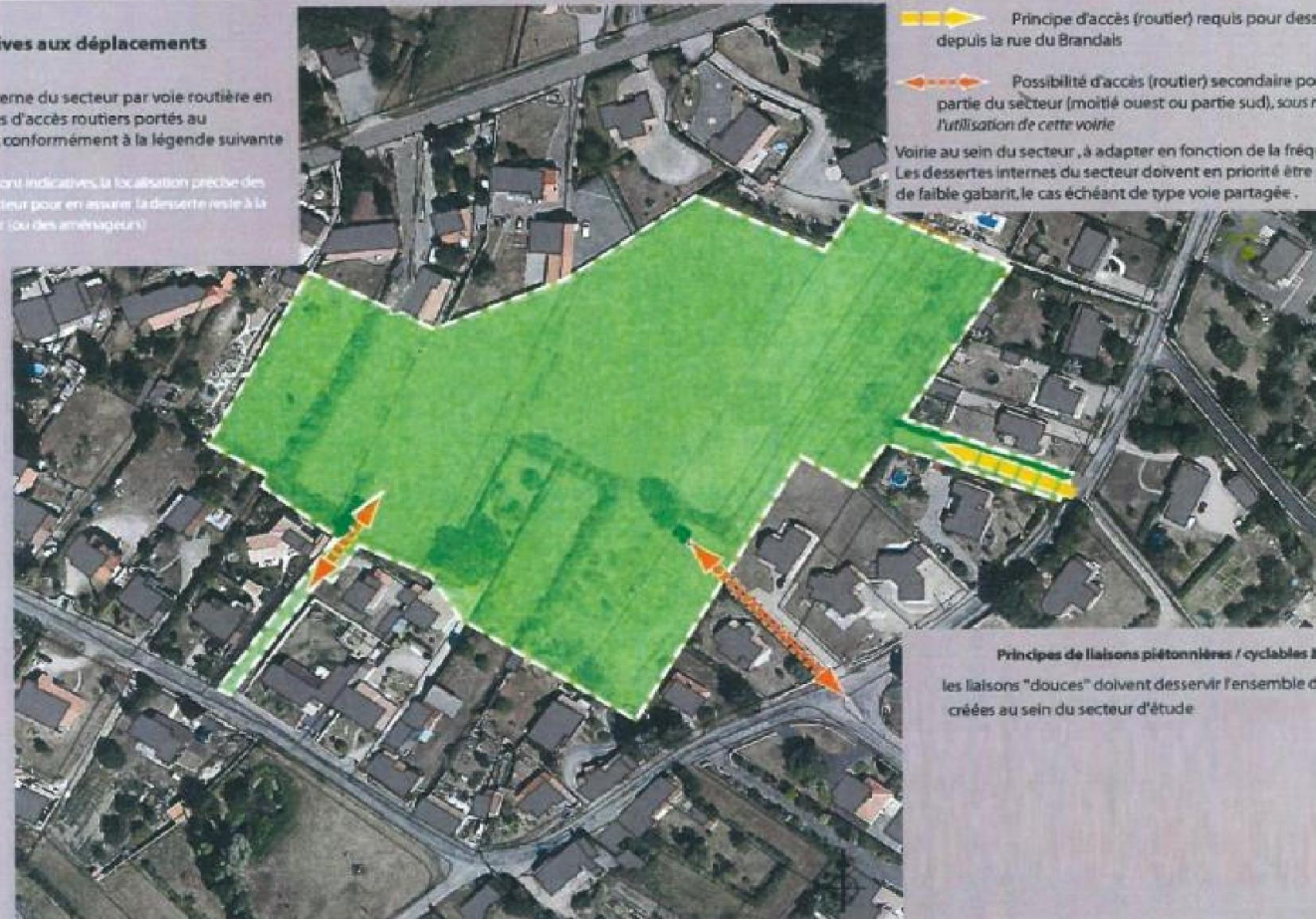
**NOTA. Economie d'énergies**

**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.

### 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