

Commune de Saint-Michel-le-Cloucq



PLAN LOCAL D'URBANISME

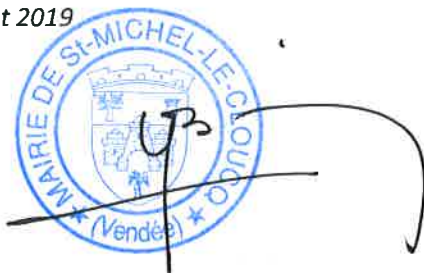
Dossier d'Arrêt

Pièce 5 : Orientation d'aménagement et de programmation

DOSSIER D'ARRET

à la délibération du Conseil municipal
en date du 2 juillet 2019

Le Maire,
Yves BILLAUD



Sommaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
OAP SECTORIELLES	4
I. LES PRINCIPES	4
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	4
1. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS	4
2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES	8
3. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	9
B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	10
II. LECTURE DE LA LEGENDE	11
III. LES SECTEURS	13
A. LA CROIX BONNELLE	13
B. LA MEILLERAIE CENTRE	15
C. LA MEILLERAIE SUD	17
IV. LEGENDE COMMUNE AUX OAP SECTORIELLES (IMPRESSION A3)	19

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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

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

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

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

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

OAP SECTORIELLES

I. Les principes

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) Insertion dans le tissu urbain existant

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

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

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

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

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

- Définitions des typologie de logements

Habitat individuel

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



Habitat intermédiaire

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



Habitat collectif

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



c) Implantation des constructions

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

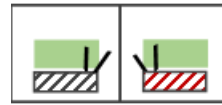
Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

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



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



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

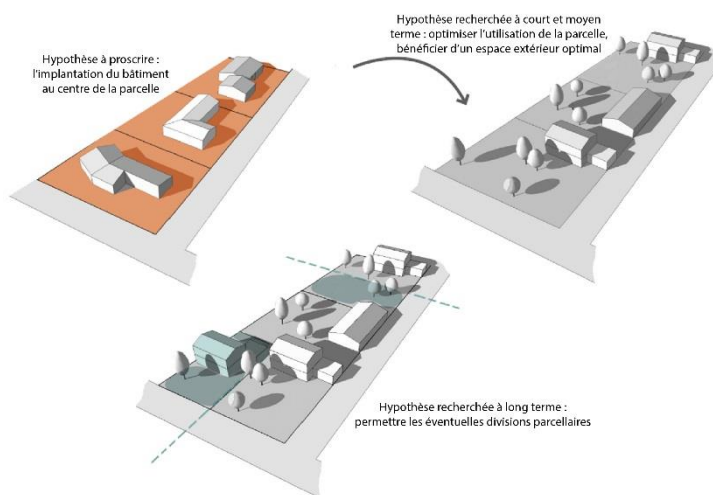


Décroché et alignement :
évite les vis-à-vis sur les
jardins et bâtis

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

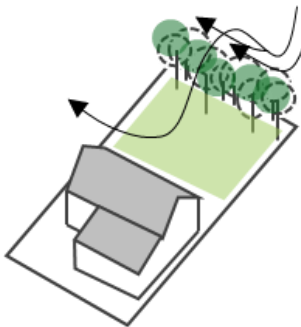
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

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



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

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



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

d) *Traitement des limites de propriété*

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

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

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

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

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

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

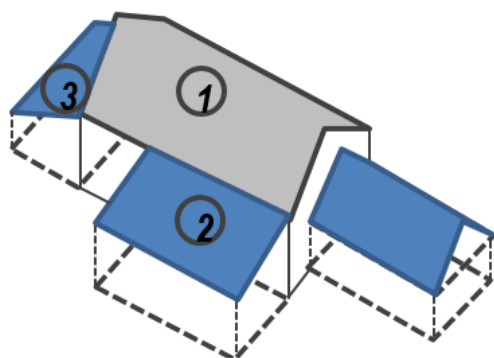
- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent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

e) *Volumétrie et extension*

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

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

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



- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Appentis en pignon
- 4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



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



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

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

2. Organisation de la desserte et des accès

a) Insertion dans le maillage existant

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

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

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

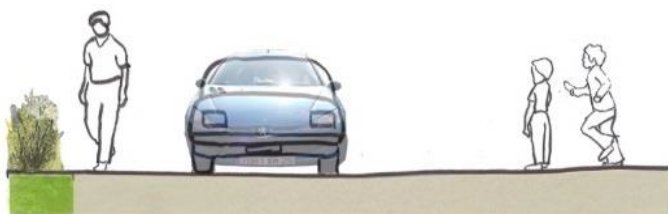
Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

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



(profil de voirie à titre indicatif)

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



(profil de voirie à titre indicatif)

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

b) Cheminements doux

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

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

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

a) Trame hydraulique

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

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet

d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

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

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

b) Trame végétale

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

B. La programmation de l'aménagement

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

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

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

II. Lecture de la légende

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

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
 Dominante résidentielle / logements individuels  Dominante naturelle ou paysagère	
Dominante résidentielle / logements individuels Dominante naturelle ou paysagère	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	
 Haie ou alignement d'arbres à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager  Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager	
Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	<i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i> <i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>
Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager	<i>Au sein de chaque secteur, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont pressentis, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.</i> 

Bassin tampon

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager

Voie structurante à conforter ou à créer
 Accès principal à créer
 Accès secondaire à créer
 Carrefour à créer ou à aménager
 Espace de stationnement à créer ou à aménager
 Liaison douce à créer ou à aménager

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

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

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

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



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



III. Les secteurs

A. La Croix Bonnelle

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1 ha
Densité minimale attendue	17 logements/ha
Nombre de logements minimum	17 logements
→ Dont Nombre de logements sociaux minimum	2 logements sociaux

CONTEXTE

- Secteur situé en entrée de bourg Est, sur la RD104
- Centre Emmaüs au Sud-Ouest du secteur et parking aménagé au Sud-Est
- Arrêt de bus aménagé le long de la RD104, le long du site
- Haies existantes au Nord



Le site actuel



Secteur en entrée de ville

Arrêt de bus et parking aménagés aux abords

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la RD104 et un accès depuis le chemin du Pré-Blanc
- Desserte interne **en sens unique**
- Créer un cheminement doux au Sud permettant de relier le parking existant et le quartier au centre
- Maintenir un accès au Nord de l'opération pour l'accès à l'ouvrage hydraulique

- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Créer une haie au Sud-Est assurant l'intégration de l'opération dans le paysage et l'intimité du quartier depuis le parking au Sud



0 100m

B. La Meilleraie Centre

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,25 ha
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements

CONTEXTE

- Secteur situé au cœur du village de la Meilleraie
- Tissu d'habitat individuel
- Habitat pavillonnaire au Sud et à l'Est
- La RD 104 long le site à l'Ouest et au Sud
- Arrêt de bus aménagé à proximité Sud du site ainsi qu'un espace vert d'agrément
- Haie existante au pourtour du site



0 100m

Le site actuel



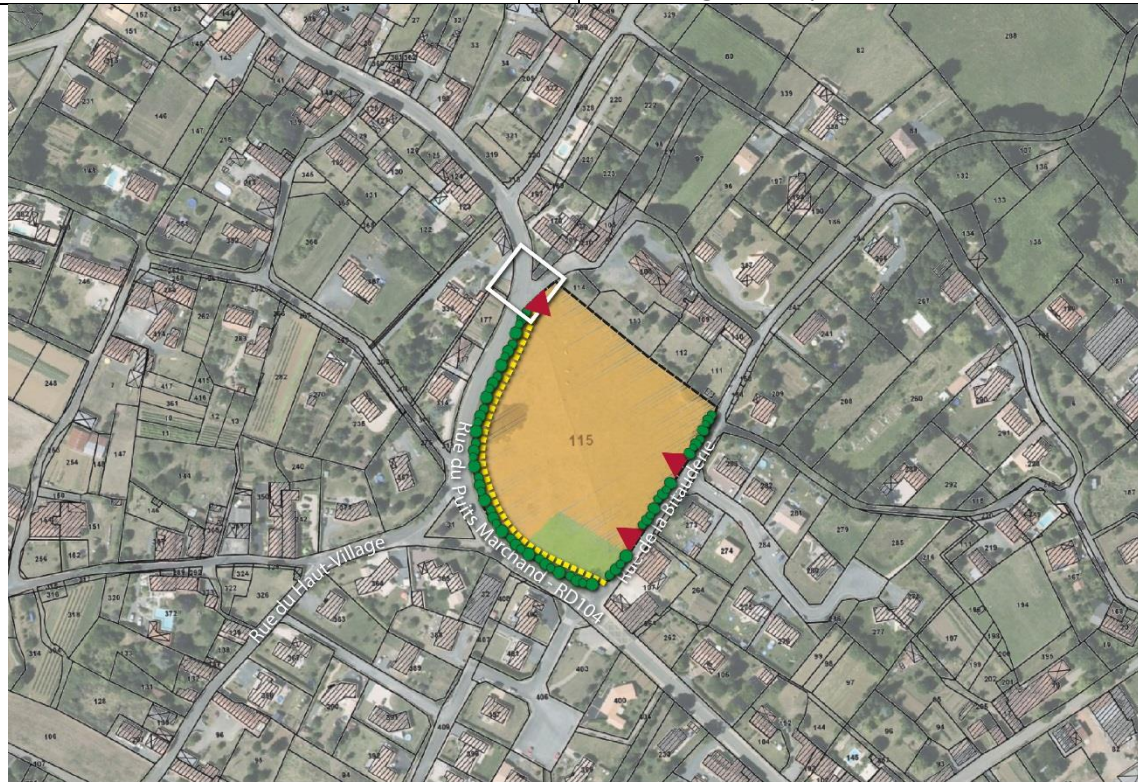
Le site vu depuis le Nord-Ouest



Le site vu depuis le Sud-Est

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la RD104 et aménager le carrefour d'accès pour sécuriser les sorties
- Créer deux accès depuis la rue de la Bitauderie à l'Est
- Desserte interne **en sens unique**
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Aménager un cheminement piéton le long de la RD104
- Aménager un espace vert de loisirs au Sud



0 100m

C. La Meilleraie Sud

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1 ha
Densité minimale attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	15 logements

CONTEXTE

- Secteur situé au Sud du village de la Meilleraie
- Tissu d'habitat individuel
- Habitat pavillonnaire au Nord, dans la continuité de la rue de la Doucinière
- Haies existantes traversant le site du Nord au Sud (formant un chemin creux) et à l'Est du site



0 100m

Le site actuel



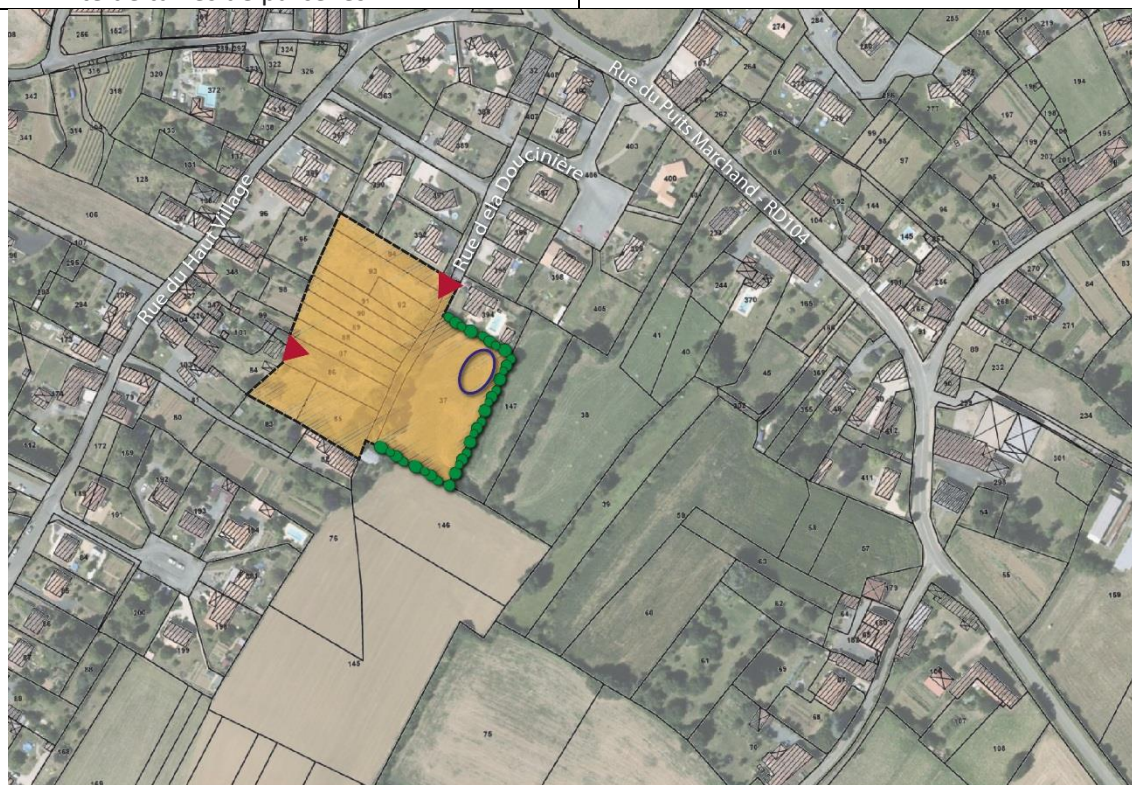
La voie d'accès Nord



L'opération existante au Nord

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Accès à créer depuis la rue de la Doucinère au Nord et un accès depuis la rue du Haut Village à l'Ouest - Desserte interne en sens unique - Proposer un programme d'habitat avec une mixité de tailles de parcelles | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les haies existantes à l'Est - Maintenir si possible les haies Nord/Sud, sauf impossibilité d'aménagement (non cartographié) |
|--|---|



0 100m

IV. Légende commune aux OAP sectorielles (impression A3)

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle / logements individuels
-  Dominante naturelle ou paysagère

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager