



## Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

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

**OAP en densification**

Tableau de synthèse

Carte de localisation

OAP Le Petit Clos St François

OAP Machecoul

**p3**

p3

p4

p5

p6

**OAP en extension**

Tableau de synthèse

OAP Le Verger Nord

OAP Les Sorinières

OAP L’Hommée

**p8**

p9

p10

p11

p12

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES****AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) EN AGGLOMÉRATION**

N° OA P	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable** estimée du secteur (arrondie en m <sup>2</sup> )	Modalités d'aménagement du secteur		Nombre minimum de logements à réaliser*	Densité de l'opération	Rappel ***: Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Rappel ***: Part minimale de logements en accession (BRS)
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)				
A10	Le Petit Clos St François	Habitat	2 400m <sup>2</sup>	X		25	104	5 (20%)	3 (12%)
A11	Machecoul	Habitat	3 000m <sup>2</sup>	X		10	33	2 (20%)	1 (10%)
<b>TOTAL</b>			5 400m <sup>2</sup>	X		35	65	7 (20%)	4 (11%)

\* Méthode de calcul du nombre de logements à réaliser : calcul à partir de la densité minimale moyenne requise pour le secteur, par rapport à la surface aménageable\*\* du secteur.

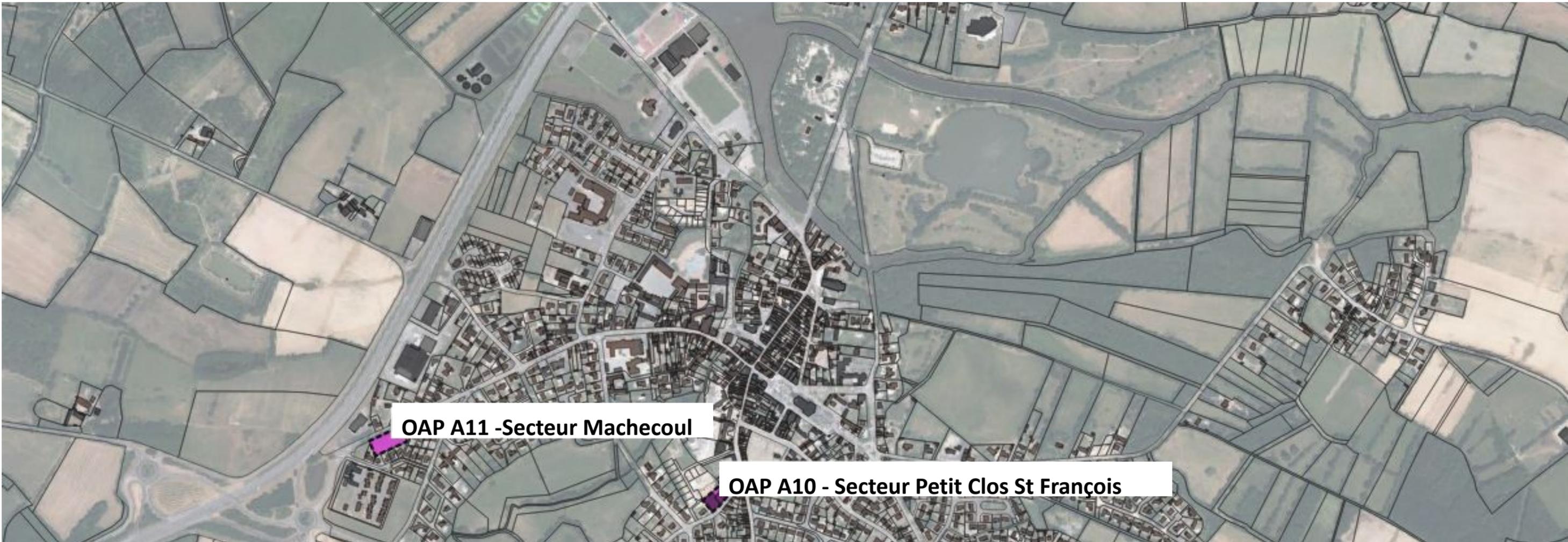
\*\* La surface aménageable intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l'aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l'exception des surfaces devant rester à l'état naturel (surfaces non aménageables) préservées par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver et à l'exception des surfaces liées à des aménagements ou infrastructures dont l'utilité dépasse les simples besoins du secteur (exemples : voie de contournement routière, équipement de sport ou loisirs ouvert à tous et venant renforcer une polarité communale à vocation d'équipements collectifs, bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé sur lequel l'opération peut éventuellement se raccorder, etc...).

\*\*\* Ces éléments sont rappelés ici à titre indicatif, la règle de mixité sociale est fixée par le règlement du PLU et est contrôlée dans un rapport de conformité.

**OAP Ax** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat)

**OAP Ax** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur d'intérêt général

**OAP Ax** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'activités



**OAP A11 - Secteur Machedoul**

**OAP A10 - Secteur Petit Clos St François**

### ENJEUX / OBJECTIFS

Situé au sud du Clos St François (opération de renouvellement urbain terminée), le site accueille plusieurs entrepôts/garages qui dénotent avec le caractère urbain et résidentiel du secteur.

Son aménagement devra prendre en considération le caractère urbain du site, la nécessité de densifier le secteur mais également de préserver le patrimoine arboré du secteur. Il est ainsi envisagé d'avoir une densité d'un peu plus de 100 logements pour s'intégrer parfaitement au tissu urbain du centre ville.

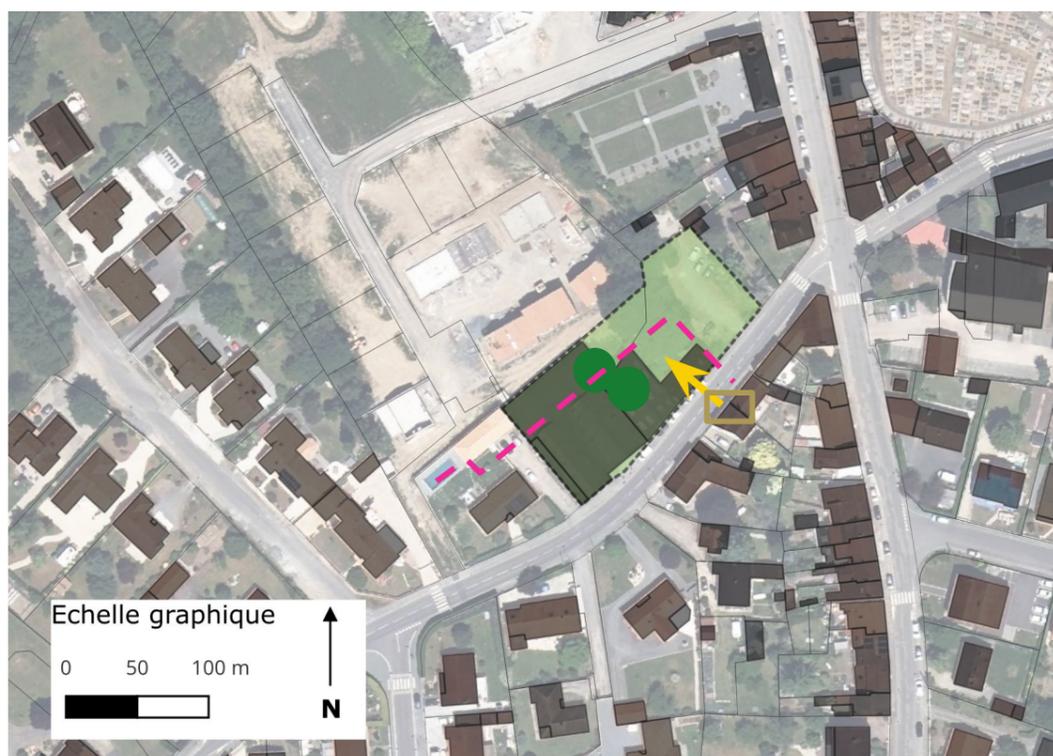
La perception de ce nouveau quartier en périphérie du centre devra être pris en considération.

La trame verte présente au nord du site vers le ruisseau de St-Rémy devra être préservé.

Une connexion piétonne sera à prévoir entre l'aménagement du Clos St François et la rue Bonne Fontaine.

Des espaces de nichage pour hirondelles et chiroptères seront à prévoir au sein des nouveaux bâtiments.

### Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



### MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent (en page 3).

L'objectif ici est d'offrir plutôt des petits logements type T2 pour les seniors (proximité des aménités du centre) mais aussi des jeunes travailleurs et quelques grands logements familiaux afin d'assurer une mixité sociale.

Des logements en accession sociale seront à produire.

La desserte du secteur sera assurée à partir de l'accès représenté sur l'illustration graphique ci-dessus (rue de Bonne Fontaine).

Le frontage le long de la rue devra être travaillé pour offrir les apports solaires suffisants aux nouveaux logements et en même temps tenir et rythmer la volumétrie de la rue.

Surface : 0,24 hectares  
 Programmation : 25 logements dont 5 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 3 logements en accession (BRS - 10%)

### Légende

Délimitation du secteur

### Habitat et équipements :

Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)

Coeur de quartier à créer

### Déplacements :

Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site

Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement

Maillage de liaisons douces à renforcer

Sécurisation de l'intersection à prévoir

### Paysage et environnement :

Trame de haies existantes à préserver et renforcer

Arbre existant à préserver

Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer

Mise en place de trames vertes ( intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)

Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération

Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)

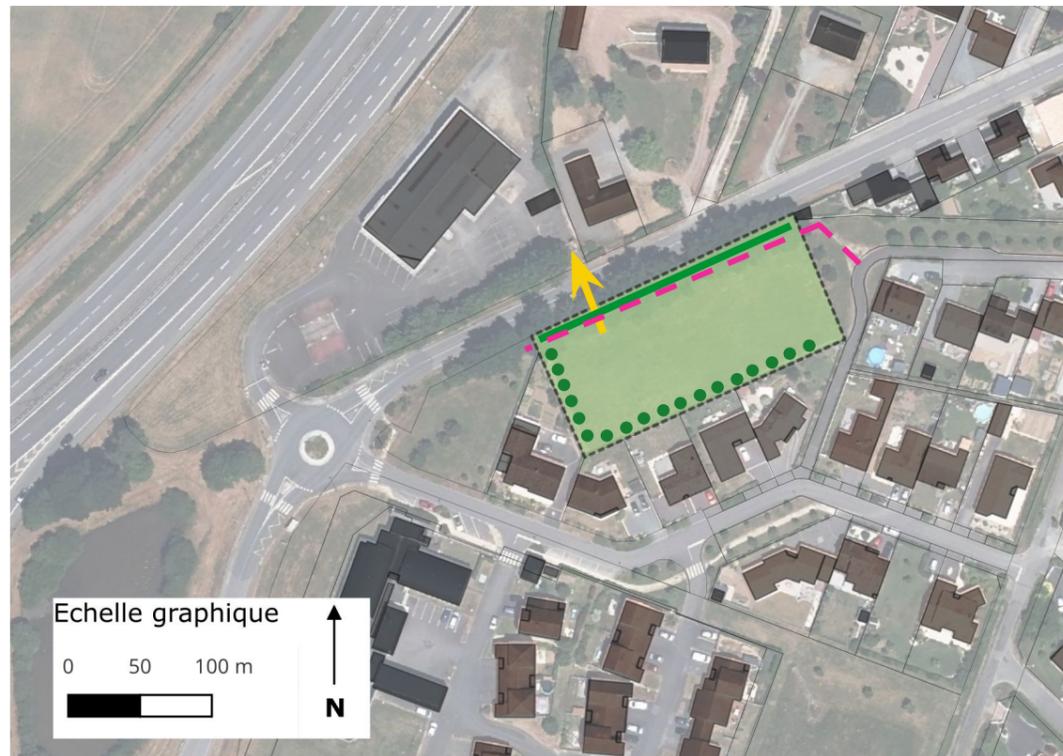
Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale

Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

### ENJEUX / OBJECTIFS

Le site est localisé à l'extrême ouest du centre, à proximité d'un échangeur permettant d'accéder à la RD117. Il est situé à l'arrière d'un lotissement. La haie bocagère située le long de la rue Machecoul est à préserver. Une nouvelle trame bocagère doit être aménagée au sud et à l'ouest pour préserver l'intimité des habitants. Un cheminement piétonnier permettra d'assurer une continuité douce le long de la rue de Machecoul et de desservir les lotissements à l'arrière.

### Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



### MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'objectif est de densifier le secteur de la même façon que les logements récemment réalisés plus à l'Est sur la rue de Machecoul (30 logements/hectare) mais en préservant l'environnement bocager du site. L'aménagement d'une haie permettra de préserver l'intimité des logements au sud où la densité est bien plus faible (18 logements à l'hectare).

Au moins un logement en accession sociale sera à produire.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent (en page 3).

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Surface : 0,3 hectares  
 Programmation : 10 logements dont 2 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 1 logement en accession (BRS - 10%)

### Légende

Délimitation du secteur

### Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Coeur de quartier à créer

### Déplacements :

- Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
- Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

### Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
- Mise en place de trames vertes ( intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
- Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES****AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) EN EXTENSION**

N° OA P	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable** estimée du secteur (arrondie en m <sup>2</sup> )	Modalités d'aménagement du secteur		Nombre minimum de logements à réaliser*	Densité de l'opération	Rappel ***: Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Rappel ***: Part minimale de logements en accession (BRS)
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)				
A12	La Sorinerie/Malacor	Habitat	19 900m <sup>2</sup>	X		48	24	10 (20%)	5 (10%)
A13	Le Verger Nord	Habitat	19 000m <sup>2</sup>	X		56	29	12 (21%)	6 (11%)
A14	L'Hommée	Habitat	35 860m <sup>2</sup> / 52 521m <sup>2</sup>	X		104/153	29	21/31 (20%)	11/16 (10%)
<b>TOTAL</b>			74 760m <sup>2</sup>	X		208	28	43/53 (21%)	22/27 (11%)

\* Méthode de calcul du nombre de logements à réaliser : calcul à partir de la densité minimale moyenne requise pour le secteur, par rapport à la surface aménageable\*\* du secteur.

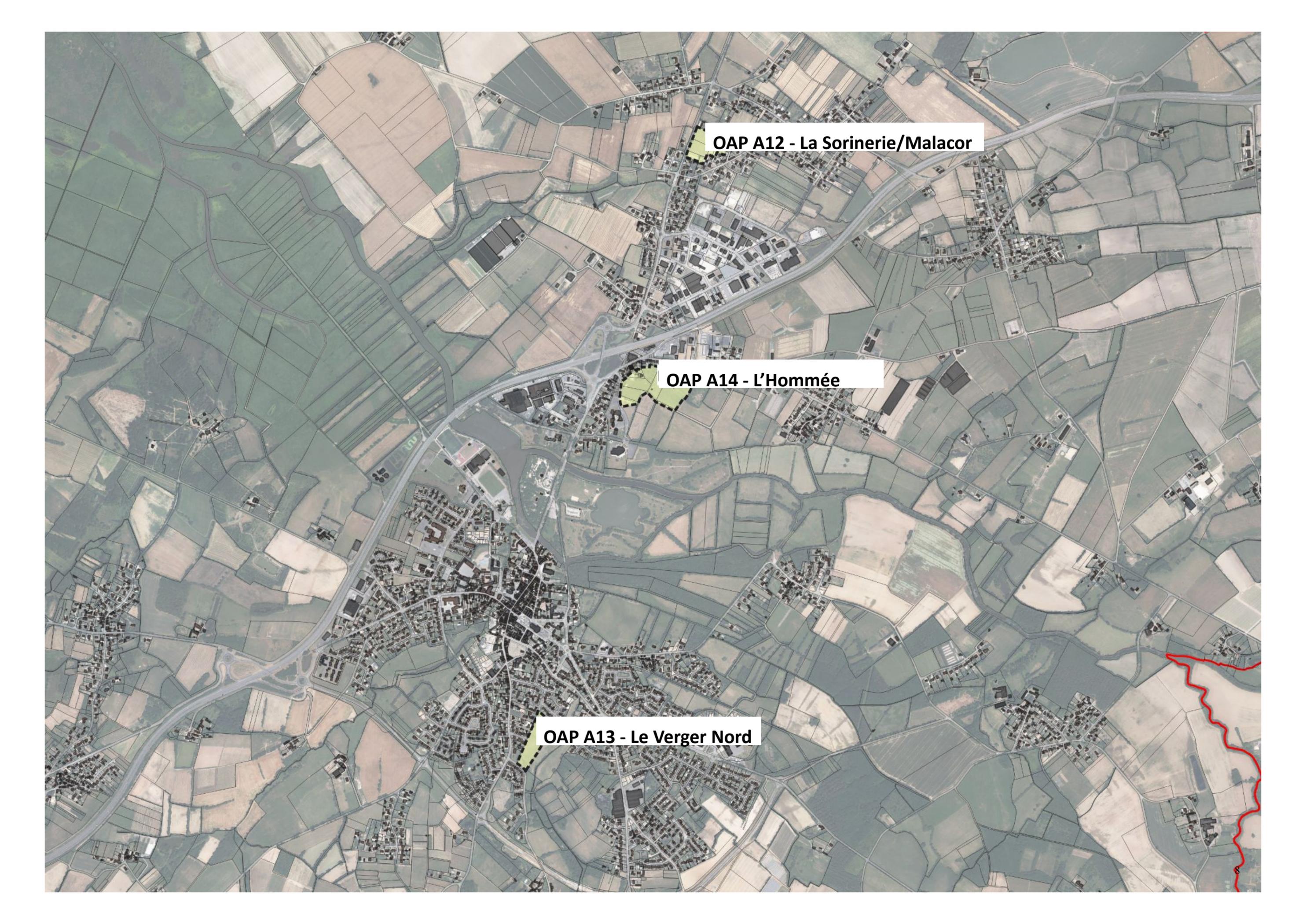
\*\* La surface aménageable intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l'aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l'exception des surfaces devant rester à l'état naturel (surfaces non aménageables) préservées par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver et à l'exception des surfaces liées à des aménagements ou infrastructures dont l'utilité dépasse les simples besoins du secteur (exemples : voie de contournement routière, équipement de sport ou loisirs ouvert à tous et venant renforcer une polarité communale à vocation d'équipements collectifs, bassin de gestion des eaux pluviales déjà aménagé sur lequel l'opération peut éventuellement se raccorder, etc...).

\*\*\* Ces éléments sont rappelés ici à titre indicatif, la règle de mixité sociale est fixée par le règlement du PLU et est contrôlée dans un rapport de conformité.

**OAP Ax** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat)

**OAP Ax** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur d'intérêt général

**OAP Ax** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'activités



**OAP A12 - La Sorinerie/Malacor**

**OAP A14 - L'Hommée**

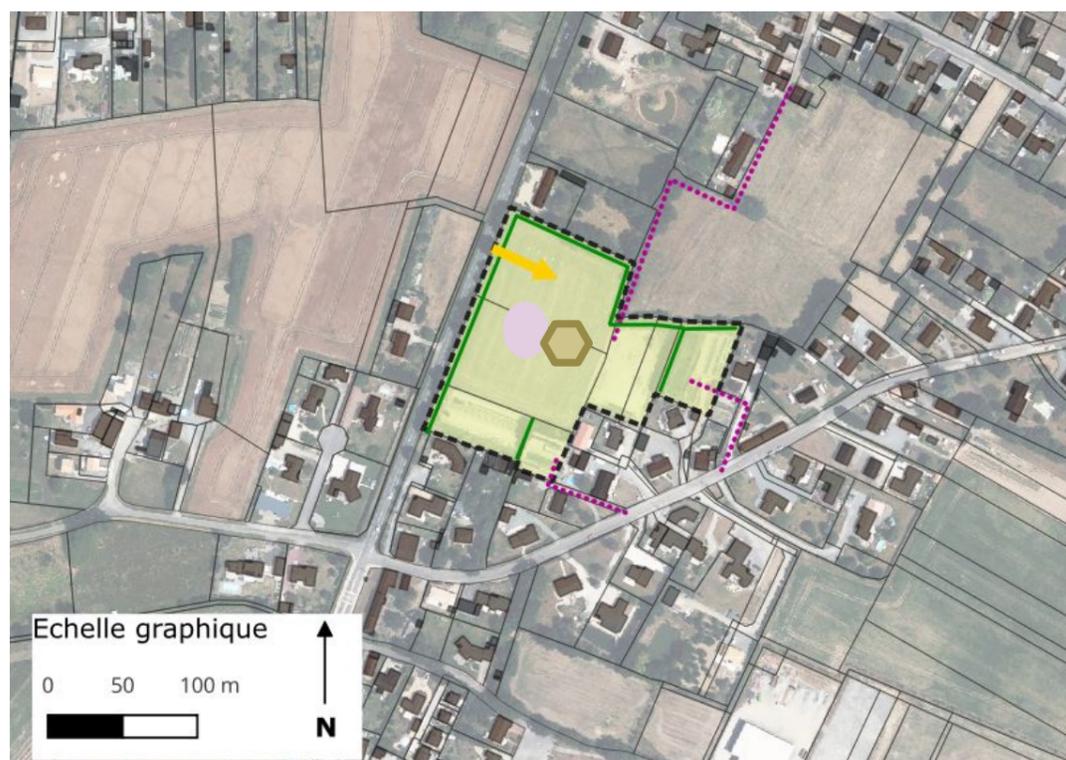
**OAP A13 - Le Verger Nord**

### ENJEUX / OBJECTIFS

Situés entre trois voies (D65 à l'Ouest, le chemin des Chênes au Sud et chemin de la Maison Neuve au Nord), les prairies et jardins qui constituent le secteur d'aménagement sont enclavés par des logements construits de manière désorganisée le long des deux derniers axes.

Son aménagement devra être l'occasion de recomposer le secteur en proposant des continuités piétonnes ainsi qu'une centralité à créer. La densification du tissu urbain (24 logements à l'hectare contre 7 au sud du site) permettra de recomposer une trame urbaine cohérente.

### Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



### MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent (en page 8).

Des logements en accession sociale seront à produire.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Surface : 1,99 hectares  
 Programmation : 48 logements dont 10 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 5 logements en accession (BRS - 10%)

### Légende

Délimitation du secteur

### Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Coeur de quartier à créer

### Déplacements :

- Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
- Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

### Paysage et environnement :

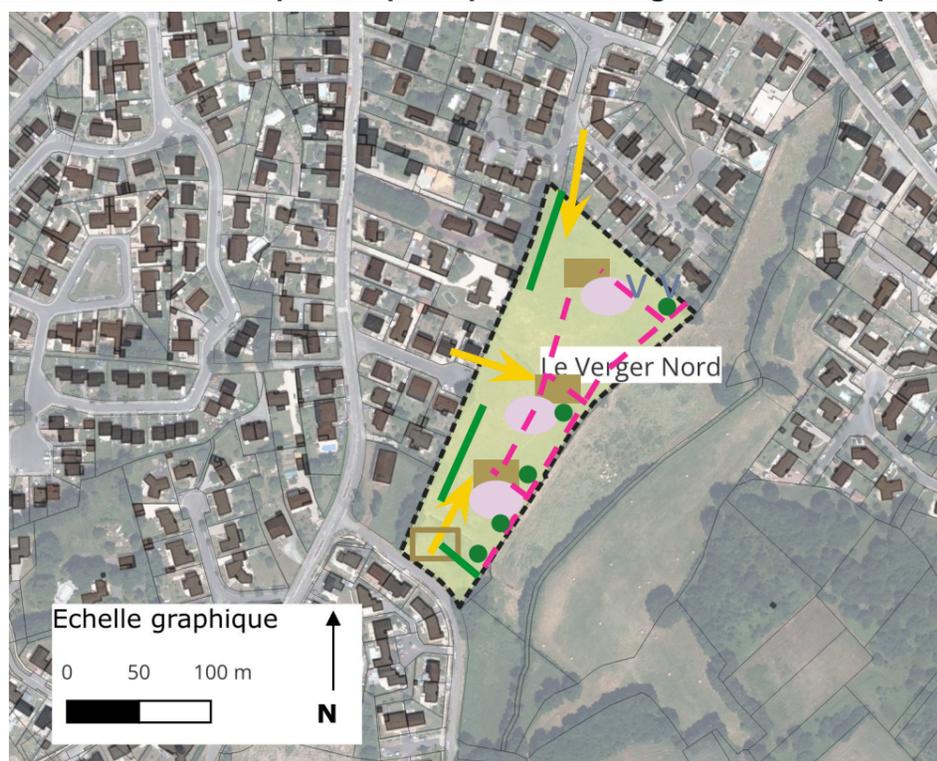
- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
- Mise en place de trames vertes ( intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
- Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

### ENJEUX / OBJECTIFS

Situé à l'arrière de deux lotissements et en bordure d'un espace naturel, ce secteur est destiné à compléter et à étoffer le tissu urbain. Son aménagement devra s'appuyer sur les dessertes existantes et la proximité d'un espace naturel à enjeu. Le secteur situé à proximité du centre ville aura une densité beaucoup plus importante (29 logements contre 12 à 15 à l'ouest et au nord). Cette densité sera répartie à la fois dans un gradient d'urbanisation d'ouest en est mais également plus importante autour des placettes.

La perception de ce nouveau quartier en frange de l'enveloppe urbaine devra être prise en considération. Le quartier devra être perméable et sécurisé pour les déplacements actifs en permettant notamment de relier l'impasse des coteaux et la rue Fief de la Garde.

### Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



### MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent (en page 8).

Des logements en accession sociale seront à produire. Les constructions seront diversifiées entre de la maison de ville, du logement intermédiaire et du logement individuel.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Des percées visuelles seront créées depuis les mails vers la Vallée située à l'Est. Le muret situé le long de la rue du Fief de la Garde sera réhabilité.

Surface : 1,9 hectares  
 Programmation : 56 logements dont 12 logements locatifs sociaux minimum (20%) et 6 logements en accession (11%)

### Légende

Délimitation du secteur

### Habitat et équipements :

Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)

Cœur de quartier à créer

### Déplacements :

Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site

Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement

Maillage de liaisons douces à renforcer

Sécurisation de l'intersection à prévoir

### Paysage et environnement :

Trame de haies existantes à préserver et renforcer

Arbre existant à préserver

Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer

Mise en place de trames vertes ( intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)

Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération

Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)

Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale

Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

### **ENJEUX / OBJECTIFS**

Situé à proximité de l'enveloppe urbaine et notamment de services et de commerces, le secteur offre un potentiel de complément d'urbanisation intéressant au regard de sa superficie globale et de ses capacités de densification. L'aménagement de ce secteur devrait être assuré dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

L'enveloppe aménageable a été définie pour limiter l'impact sur les zones humides. Ainsi, si l'OAP a une surface de 5,67ha, au maximum seuls 5,25ha pourront être aménagés pour les nouvelles constructions (voirie et logements), le reste étant déjà aménagé (zone U).

Le site comporte potentiellement 1,66 hectares de zones humides. Les études opérationnelles n'étant pas engagées, il n'est pas possible de savoir si ces zones humides seront aménageables (sous réserves de mesures de réduction et de compensation). Ainsi, la densité à respecter sera de 29 logements à l'hectare en fonction de la surface réellement aménageable. Si les 5,25 hectares s'avèrent aménageables, ce sera donc 153 logements qui seront à produire sur ce secteur et non 104.

L'aménagement doit veiller à prendre en considération le paysage environnant et la biodiversité locale (haie bocagère, arbre remarquable). Il doit aussi s'accompagner d'une réflexion pour faciliter les liaisons "douces" entre le secteur et les cheminements menant vers le centre-bourg. Enfin, il devra prendre en compte la sécurisation des déplacements sur les voies autour du site.

Concernant les logements, la densité est de 29 logements par hectare sur ce secteur là où au nord et à l'est la densité est aux alentours de 6 logements à l'hectare.

Les formes bâties seront assez denses pour limiter l'imperméabilisation des sols et avoir un cadre paysager fort.

Un épannelage sera étudié en partant du R+1 sur la frange urbaine vers du R+2+C en allant vers l'espace naturel et agricole.

Dans cette optique, l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur a pour objectif de définir les grandes lignes directrices de cette opération d'aménagement, en veillant surtout à assurer une cohérence de son aménagement d'ensemble.

### **MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

L'aménagement de ce secteur sera conçu et réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant prévoir plusieurs tranches d'aménagement.

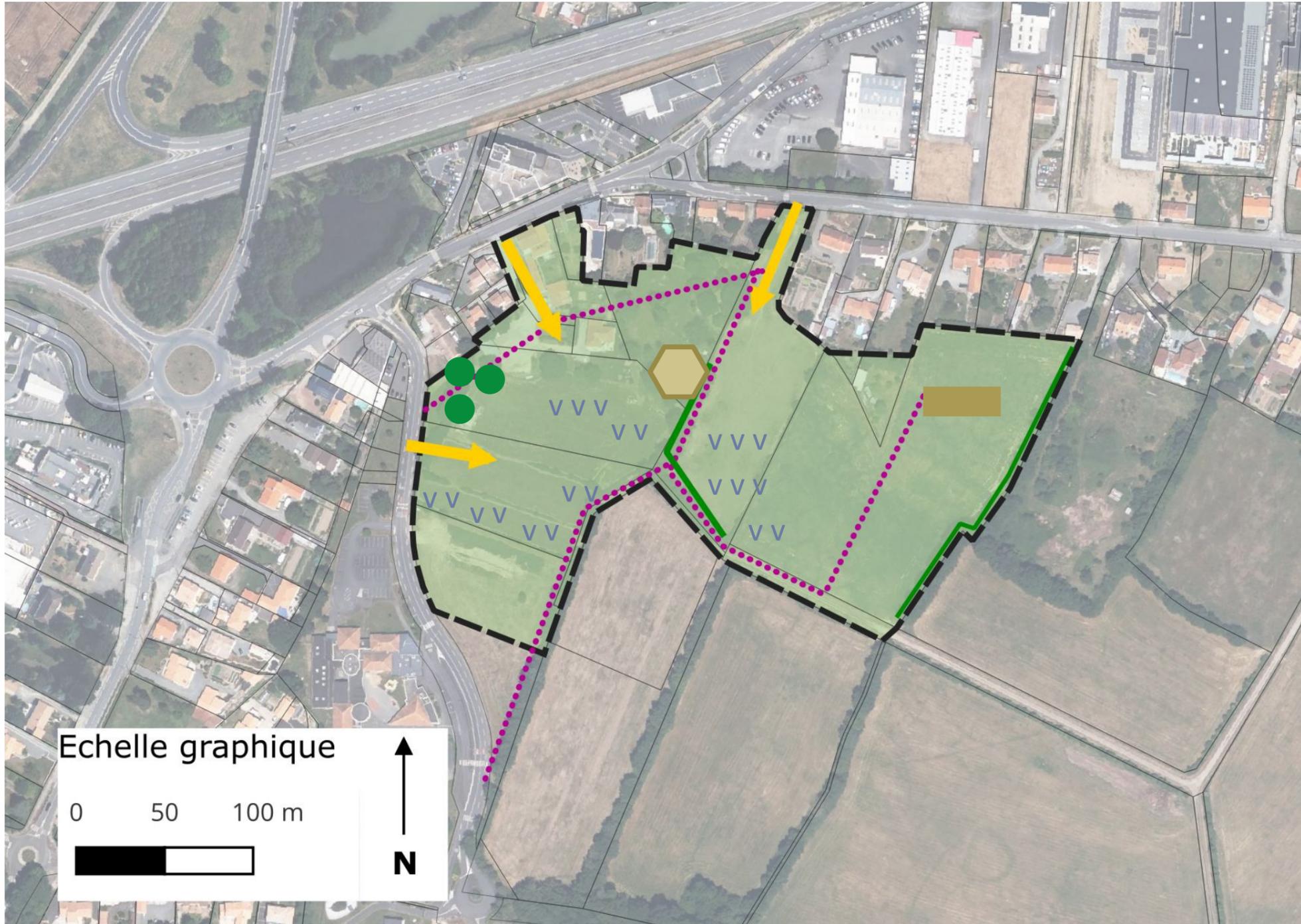
L'aménagement du secteur devra permettre de satisfaire les besoins en logements et notamment en, logements sociaux, définis au *tableau de synthèse* précédent (en page 24).

Des logements en accession sociale seront à produire. Les constructions seront diversifiées entre de la maison de ville, du logement intermédiaire, du logement collectif et du logement individuel.

La desserte du secteur sera assurée à partir des accès ou de l'un des accès représentés sur l'illustration graphique ci-dessus.

Elle devra dans la mesure du possible intégrer une desserte par cheminements "doux" adaptés aux déplacements des piétons et des cycles, pouvant être réalisés par "voie partagée".

Surface : 5,67 hectares dont 5,25ha réservés pour la construction de logements  
Programmation : entre minimum 104 logements dont 21 logements sociaux minimum (20%) et 11 logements en accession (BRS - 10%) et 153 logements dont 31 logements sociaux minimum (20%) et 16 logements en accession (BRS - 10%)



**Légende**

Délimitation du secteur

**Habitat et équipements :**

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Coeur de quartier à créer

**Déplacements :**

- Possibilités d'accès pour assurer la desserte du site
- Placette ou mail de desserte principale pouvant intégrer du stationnement
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

**Paysage et environnement :**

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
- Mise en place de trames vertes ( intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
- Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site