2.1 LE CHEMIN DES AGNEAUX

- Périmètre du site -

Le site de projet couvre une surface de 2 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à l'emprise de la zone 1AUBc, zone d'urbanisation future, immédiatement ouverte à l'urbanisation à la date d'approbation du PLU, et à un terrain en friche viabilisé classé en zone UB.

- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- UF - Zone d'activités artisanales
- UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
- 1AUB - Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat où la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres
- Nx - Espaces naturels entretenus par l'agriculture

- Secteur comportant des OAP et zones du PLU

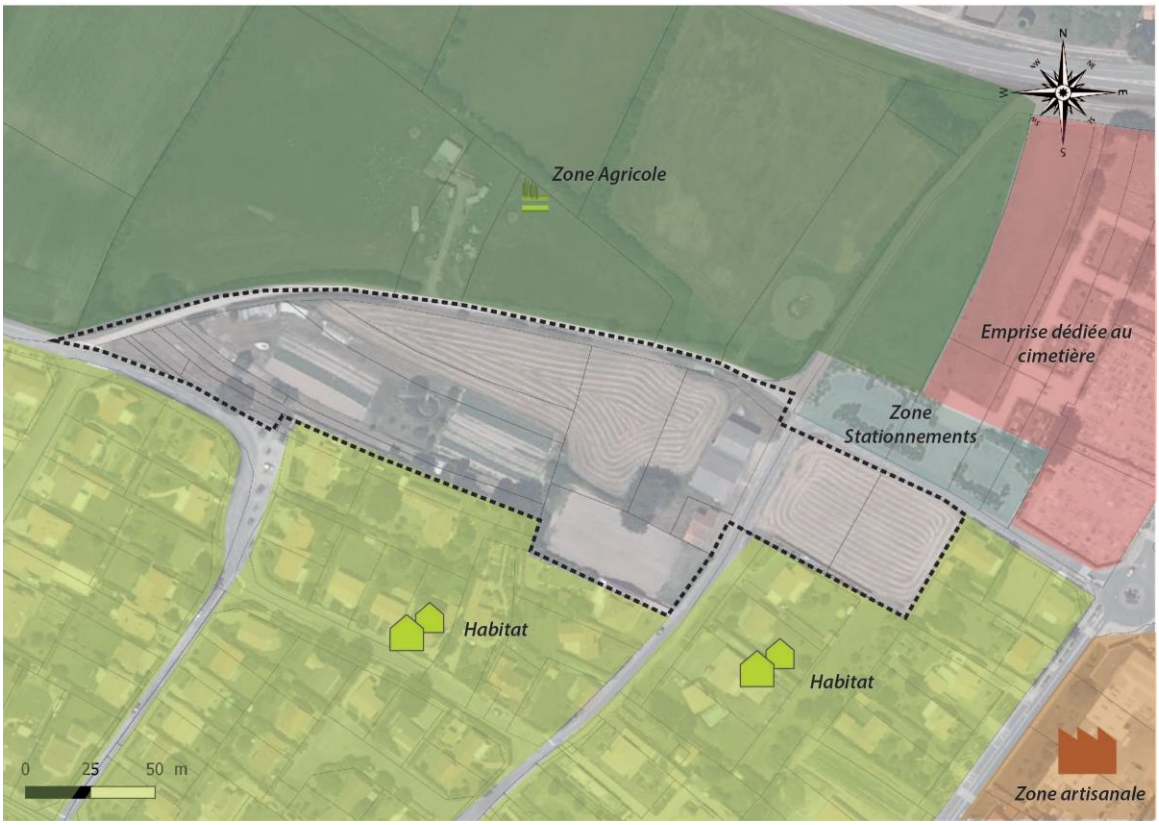
Le site constitue aujourd'hui des prairies. Des hangars sont implantés sur l'entité Est du secteur de projet.

- Vue depuis la rue du Moulin sur les hangars implantés sur le secteur de projet -

La rue du Moulin divise le secteur comportant des OAP en deux entités : l'entité Est et l'entité Ouest.

- Le réseau viaire existant aux abords du site -

Le chemin des agneaux, à destination principale des déplacements doux, longe l'entité Ouest. Il marque la limite entre les espaces agricoles et le secteur de projet. Au Sud, le tissu bâti est à dominante résidentielle avec des opérations d'habitat atteignant une densité d'environ 10 logements/hectare.



- L'environnement du site –

L'entité Est constitue actuellement un terrain en friche. Il est destiné à être construit à court terme ; il est viabilisé.
L'entité Ouest est en partie occupée par des espaces jardinés privatifs. Le reste est cultivé.

2.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - L'ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'échéancier a pour principale vocation de mettre en évidence la répartition temporelle de l'urbanisation envisagée à l'échelle du site de projet.

Le site de projet est divisé en deux entités distinctes, qui ont été définies pour phaser l'urbanisation de l'ensemble du site dans le temps :

1. Le secteur est, correspondant à des terrains déjà viabilisés, classés en zone urbaine
2. Le secteur ouest, correspondant principalement à des espaces à caractère nature (espaces jardinés)

L'urbanisation du secteur 1 est prévue avant celle du secteur 2. Cependant, cet échéancier peut être adapté pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales, et/ou aux conditions de disponibilités foncières et aux éventuelles difficultés de montage.

- Phasage de l'urbanisation -

2 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Les secteurs 1 et 2 devront faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.
Les bâtiments existants sur le secteur de projet sont destinés à être détruits.

3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site de projet devra comprendre :

- Au moins 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (PLH approuvé de la Communauté de Communes de Pornic) ;
- Au moins un espace public ouvert ou commun à l'opération ;
- Des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.

4 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec les orientations générales du PADD et en compatibilité avec les objectifs inscrits dans le SCoT du Pays de Retz, une densité minimale de 15 logements/hectare sera mise en œuvre.

5 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est notamment à ce titre être demandée.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en prenant en compte :

- Les logiques d'implantation des constructions existantes alentours,
- Le rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et

le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,

- La topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- La perception de la construction depuis les alentours, notamment depuis les espaces agricoles et naturels,
- La végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.
- Les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

La volumétrie de la nouvelle construction doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons,
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture,
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires. Une attention particulière sera portée:
    - aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures,
    - au traitement de la lisière entre le secteur de projet et le chemin des agneaux qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative.

6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative. Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles.

7 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, particulièrement en limitant les surfaces imperméabilisées.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.

8 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace destiné à la création de logements et activités compatibles avec la proximité des habitations
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et le chemin.
- Cône de vue à préserver
- Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.) notamment
- Créer un espace commun au coeur de l'opération (exemple: placette)

① Prévoir deux accès depuis la rue du Moulin.

3 Créer un espace public ou commun connecté à un cheminement doux traversant l'opération.

4 Prévoir une voie traversante entre la rue de la fosse Auray et la rue du Moulin.

5 Aménager un carrefour pour sécuriser l'accès.

6 Prévoir un espace de stationnement mutualisé à l'entrée de l'opération, dans la continuité de l'aire de stationnement existante le long de la rue de la fosse Auray.

7 Créer des liaisons douces pour lier le nouveau quartier d'habitat au chemin des agneaux.

8 Conserver des espaces jardinés entre les nouvelles constructions et le chemin des agneaux.