2.3 COEUR DE BOURG

2.3.1 Caractéristiques du site

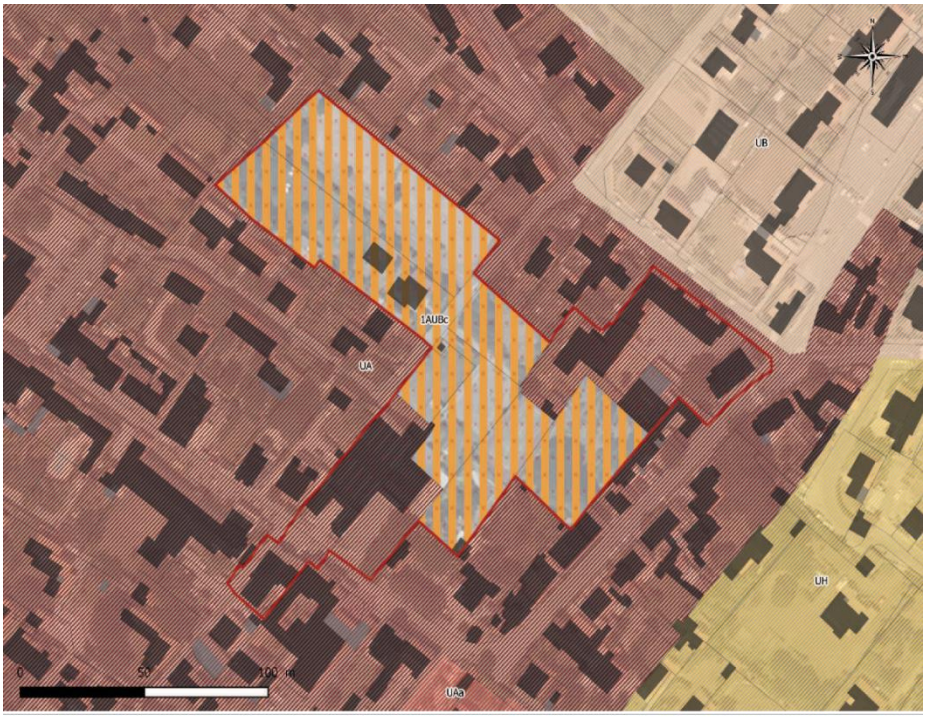
Le secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation couvre une superficie de 1,61 hectares.

Il bénéficie d'une situationgéographique stratégique au coeur du centre-bourg à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

Le site se décompose en plusieurs potentiels fonciers, entre l'ensemble école/bibliothèque et la Grande Rue. L'emprise de l'ensemble école-bibliothèque a été associée au secteur d'OAP avec l'idée de connecter la Grande Rue à ces équipements par le biais du futur aménagement.

- Périmètre du site -

Le site comprend une zone à urbaniser à vocation habitat et autres activités compatibles avec l'habitat d'une superficie de 1,0 hectare.



Périmètre de l'OAP
UA - Centre-bourg de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense
UH - Extensions urbaines réalisées "au coup par coup" à dominante résidentielle.
UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.
1AUBc Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat

Le secteur de projet regroupe plusieurs terrains et bâtiments ayant aujourd'hui des fonctions différentes : une école, une bibliothèque, une entreprise liée au transport (ambulances), un bâtiment à usage commercial (le SPAR) et de l'autre côté de la Grande Rue, un entrepôt/garage.

Une construction à usage d'habitation existe également dans la partie Nord-ouest.

- Occupation actuelle du site et de ses abords –

-

- L'entreprise liée au transport, Grande Rue -

- Le SPAR, Grande Rue -

- L'école, rue Chauvet -

Le secteur est desservi par la rue du Grand Morpot. Dans sa partie Sud, il l'est également par la Grande Rue et dans sa partie Nord (école) par la rue Chauvet. Aucune connexion traversant l'îlot entre la Grande Rue, la rue du Grand Morpot et la rue Chauvet n'existe actuellement.

- Le réseau viaire -

- Vue sur les terrains en friche situés au Nord-ouest depuis la rue du Grand Morpot -

2.3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit de terrains bâti s et non bâtis au coeur du centre-bourg, situés dans un environnement relativement dense.

Le site de projet est divisé en deux entités distinctes :

1. Le secteur Nord-ouest

2. Le secteur Grande Rue/rue Chauvet

2 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Le site a vocation à accueillir une ou plusieurs opérations de logements, sous la forme de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires ainsi que ces activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur 1 a vocation à accueillir principalement une opération imobilière destinée aux séniors. Il accueillera ainsi principalement des constructions à usage de logements. Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2 est destiné à accueillir des constructions à usage de logements ; il peut également accueillir d'autres constructions ayant une destination différente (services, bureaux, commerces, équipements…) mais compatibles avec la proximité des habitations.

3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur 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 (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic) ;

Le site de projet devra comprendre:

- des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé,
- des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.
- un espace public ouvert ou commun à l'opération;

4 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec le tissu bâti existant, une densité minimale de 25 logements/hectare sera mise en œuvre.

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

Les constructions seront organisées autour d'un espace commun.

Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site.

L'espace commun, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

en formant une placette plantée,

en offrant un stationnement-minute d'appoint pour un équipement ou un commerce de proximité,

en recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

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.

6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera en adaptant au mieux son traitement au nombre de logement desservi (accès pratique et sécurisé sans être surdimensionné et par là moins bien intégré à la trame bâtie).

Un stationnement mutualisé sera privilégié sur chacun des deux secteurs.

7 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, etc.

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

8 . ORIENTATIONS SPATIALISEES

<u>Légende</u>

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

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné majoritairement à la création de petits logements

Espace destiné à la création de logements et autres activités compatibles avec l'habitat (services, commerces, équipements -extension de l'école-...)

Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie de desserte à créer (position indicative)

Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)

Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus génantes

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

① Rechercher la formation d'un petit pôle mixant habitat et commerces de proximité plus structuré et organisé autour d'un espace commun (place par exemple) en s'appuyant sur les potentielles mutations du foncier bâti et non bâti.

② Dans le cas d'une destruction d'un ou des bâtiments existant(s), désenclaver les parcelles situées à l'arrière par la création d'un cheminement doux traversant le secteur ; il connectera la Grande Rue aux équipements (école, bibliothèque). Une voie pourra être créée pour desservir le secteur pour les véhicules motorisés.

③ Prévoir la création d'une desserte à sens unique donnant sur la rue de la mairie. Le secteur arboré à l'entrée du site sera préservé et sera commun à l'ensemble de l'opération.

④ Prévoir une transition harmonieuse avec le secteur de l'école. Créer un cheminement doux reliant ce secteur à l'opération et par extension à la Grande Rue.

⑤ Intégrer les bâtiments existants sur le secteur Nord-ouest à l'aménagement ou envisager leur démolition.

1
2
3
4
5
0
50 m