2.1 LA CROIX MARTIN

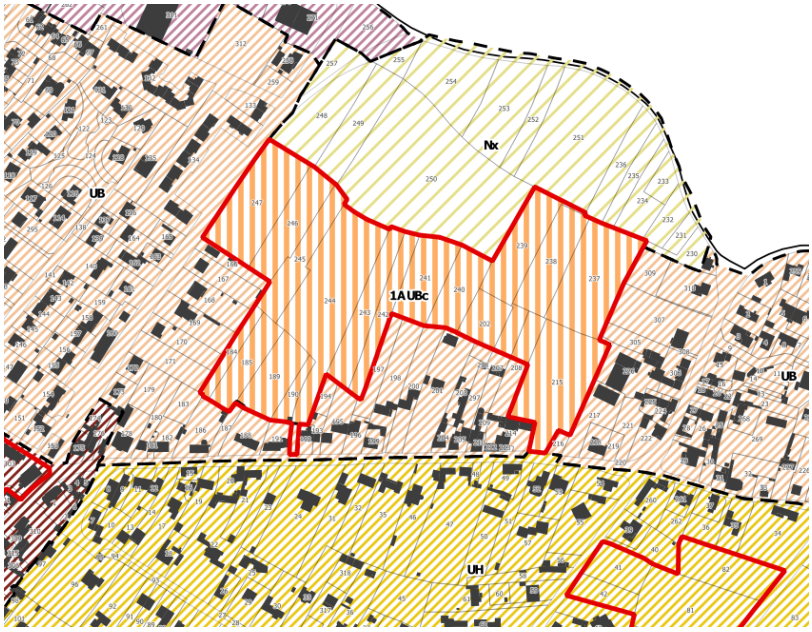
2.1.1 Caractéristiques du site

Le site de projet couvre une surface de 5,16 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. Il borde une zone Nx utilisée par l'agriculture.

La commune a inscrit un emplacement réservé au sud afin de permettre un accès dédié aux piétons au secteur de projet.

- Périmètre du site -



Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Nx - Espaces naturels entretenus par l'agriculture

- Secteur comportant des OAP et zones du PLU -

Le site est bordé par la rue de la Renaudière sur sa limite ouest, voie reliant le centre-bourg ancien et ses équipements à la zone d'activités artisanales. Aujurd'hui, le traitement de la rue de la Renaudière (dimensionnement et traitement des abords notamment) ne marque pas l'entrée dans l'espace bâti du centre-bourg.

Au sud, le secteur de projet se situe à l'arrière d'un linéaire bâti implanté le long de la route de Quirouard. Plusieurs accès depuis cet axe de circulation existent.

A l'est, le site est accessible depuis l'arrière du cabinet médical.

- Le réseau viaire existant aux abords du site -

- Un accès pour une liaison douce -

- Un accès pour les véhicules motorisés -

Le site constitue actuellement un ensemble de prairies au nord-est du centre-bourg, en frange de l'espace urbanisé. Le site ne présente pas un relief marqué.

- Vue sur la partie Ouest du site depuis la rue de la Renaudière -

D'un point de vue environnemental, l'occupation du site est la suivante :

L'espace arboré à l'est du site est identifié sur le règlement graphique comme un « *espace arboré au sein du tissu urbain protégé au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme* ».

Du fait de sa proximité immédiate avec les équipements (école, crèche, bibliothèque) situés à environ 100 mètres, le site bénéficie d'une position stratégique.

Le secteur de projet s'intègre à un environnement bâti à dominante résidentielle. De l'autre côté de la rue de la Renaudière, la densité moyenne est de 16 logements/hectare. Le long de la route de Quirouard, la densité moyenne est de 10 logements/hectare.

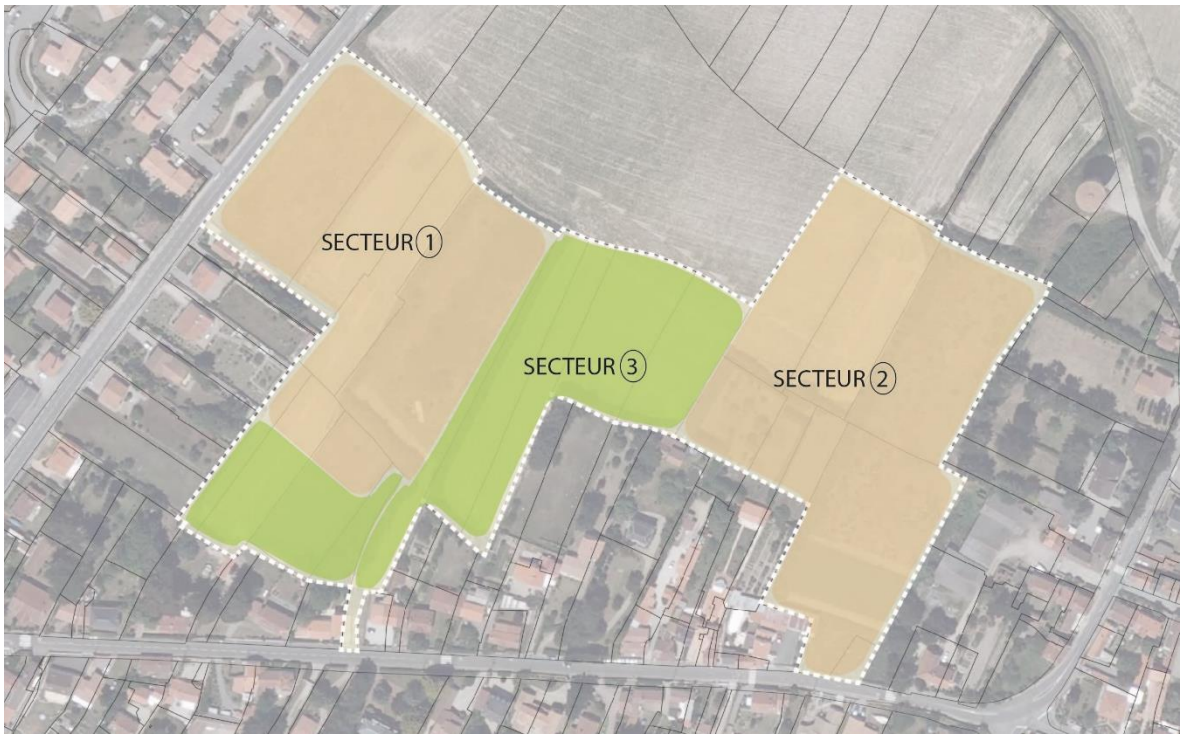
- L'environnement du site -

- Opération allée des Courlis -

- Le cabinet médical -

2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - VOCATION DU SITE DE PROJET



Le secteur 1 et le secteur 2 devront, indépendamment ou non, faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les secteurs 1 et 2 sont destinés majoritairement à accueillir des constructions à usage de logements. Le secteur 3 a vocation à accueillir uniquement des aménagements légers ne portant pas atteinte à la ressource en eau et aux écosystèmes aquatiques (notamment des cheminements doux, noues…). Aucune construction ne sera admise sur le secteur 3.

2 - 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 (PLH approuvé de la Communauté de Communes de Pornic) ;
- Au moins un espace public ouvert ou commun à l'opération ;
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) ;
- Des espaces jardinés à usage privatif ou collectif.

3 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

Une densité minimale de 20 logements/hectare devra être mise en œuvre.

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

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du centre-bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du centre-bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

L'opération ne devra pas « tourner le dos » aux voies existantes le long desquelles elle s'implante. Au contraire, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à marquer le caractère bâti et aggloméré.

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.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

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 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 dans le respect :

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

5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du centre-bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public/commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

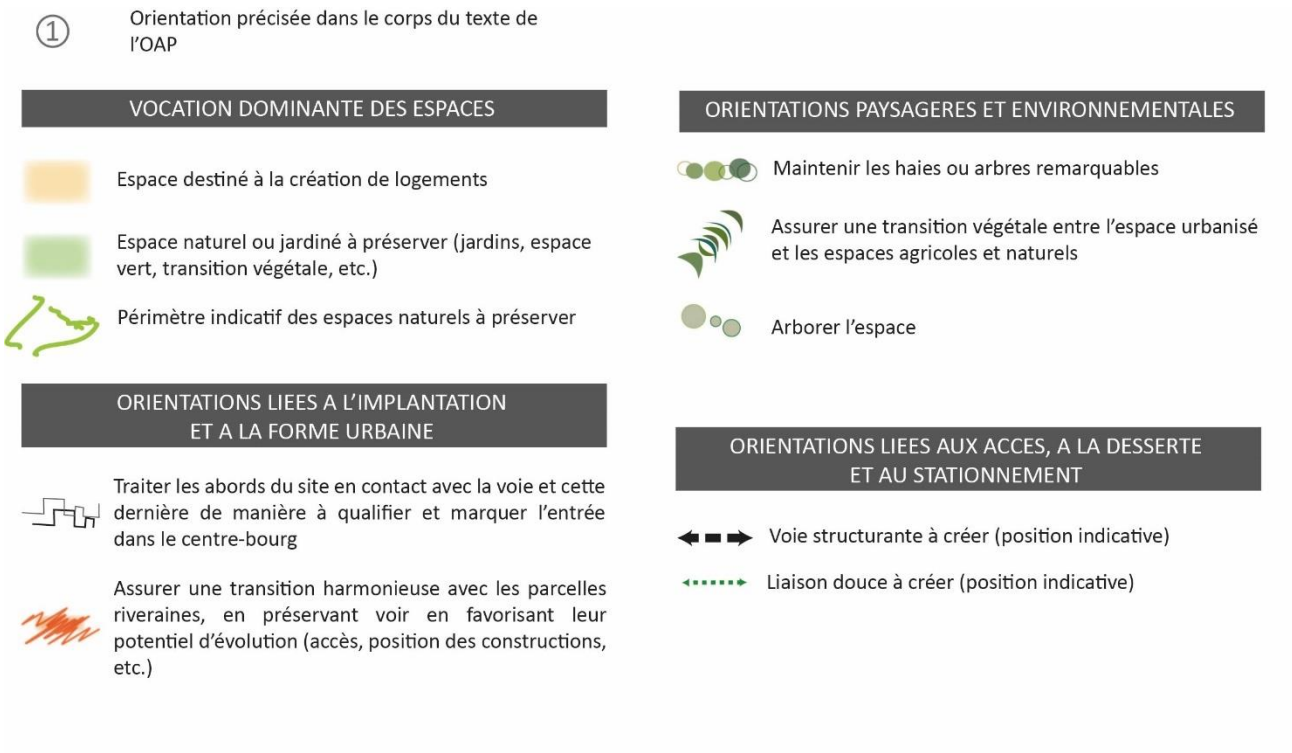
6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

7 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende



1. Maintenir une occupation du sol naturel au cœur de l'opération afin d'y préserver les équilibres écologiques

2. Les parcelles non desservies directement par les voies destinées à la circulation motorisée seront accessibles grâce au maillage des liaisons douces

3. Favoriser le traitement des franges entre l'espace urbanisé et l'espace naturel par des espaces tampons végétalisés.

4. Prévoir une entrée piétonne dans l'opération accessible depuis la route de Quirouard et un accès par le nord de la zone afin de relier l'opération aux équipements. Le tracé des cheminements doux s'appuiera sur la trame arborée existante quand elle est présente.

5. Les accès se feront par la rue de la Renaudière et par la route de Quirouard. La position des voies doit assurer les conditions de desserte suffisantes pour l'accès aux véhicules de défense incendie en créant une aire de retournement. Celle-ci pourra prendre la forme d'une placette autour de laquelle s'organisera le bâti

N
W
E
S
1
2
2
3
4
4
5
5
0
50
100 m