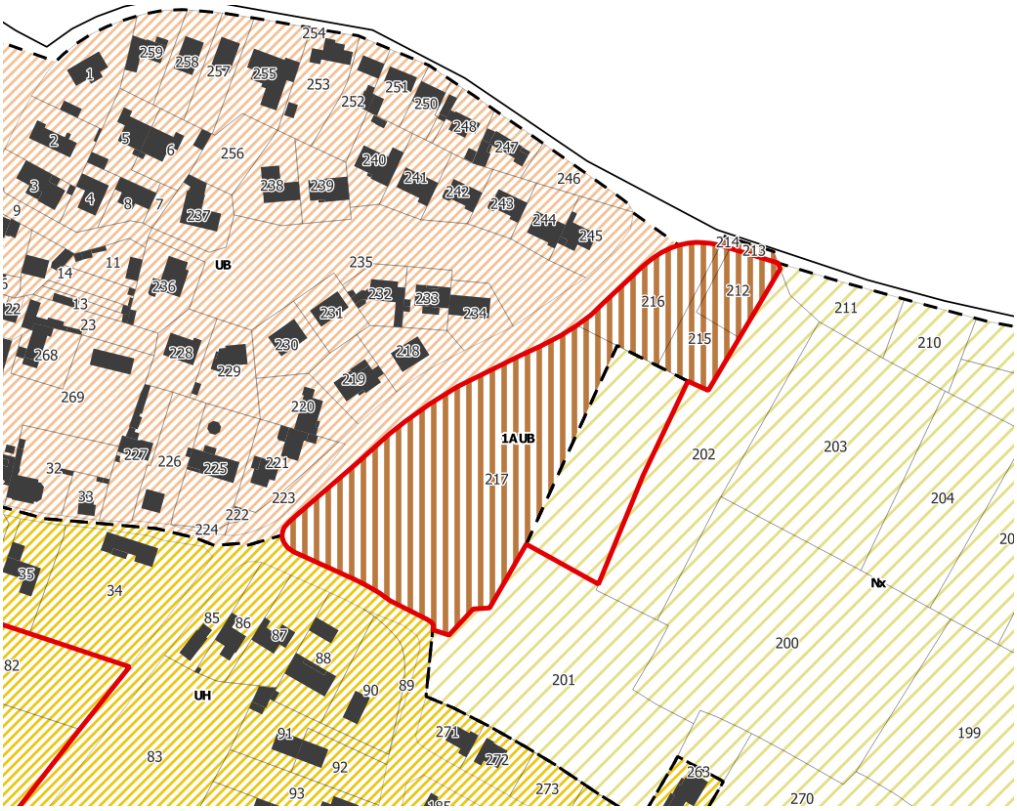
# 2.3 RUE DE LA CLA

## 2.3.1 Caractéristiques du site

*- Périmètre du site -*

Le site de projet couvre une surface de 1,19 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à l'emprise de la zone 1AUB, destinée à être immédiatement ouverte à l'urbanisation.




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

1AUB - 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 CLA sur sa limite nord-ouest. Au sud, le secteur de projet est bordé par la rue Saint-Dominique amenant à Port Meleu.

*- Le réseau viaire existant aux abords du site -*

Le site constitue actuellement une prairie et est bordé par un talus le long de la rue de la CLA.

*- Vue sur le site depuis la rue Saint-Dominique -*

*- Vue sur le site depuis la rue du Pignaud -*

A l'ouest du secteur de projet, de l'autre côté de la rue de la CLA, se trouve l'opération d'ensemble allée des tamaris, d'une densité moyenne d'environ 12 logements/hectare.

A l'Est, le site est accolé à des espaces agricoles.

## 2.3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site de projet est divisé en deux entités distinctes :

1. Le secteur Nord

2. Le secteur Sud.

L'urbanisation des deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre par e de l'OAP.

*- Les deux secteurs du site de projet comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation -*

### 1 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Le site de projet a vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le réglement de la zone.

## 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 (PLH de la Communauté de Communes de Pornic) ;
- 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.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site nouvellement urbanisé. La transition végétale pourra se faire sur le secteur agricole. 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:

- 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 le littoral,
- 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.

## 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 imperméabilisés.

L'aménagement devra intégrer la questi on 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 privatifs, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

**ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE**

- Exemple d'implantation des constructions à privilégier

**ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

**ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT**

- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Accès individuels autorisés
- Amorce de voie à créer
- Liaison douce à créer (position indicative)

1 Prévoir l'accès à la zone par la rue de la CLA.

2 Les accès individuels sur la rue de la CLA sont interdits. L'accès individuel sur la rue du Pignaud est autorisé.

3 Prévoir une amorce de voie pour l'urbanisation à plus long terme.

4 Prévoir une transition végétale entre la rue de la CLA et les nouvelles constructions en localisant les espaces jardinés le long du talus et en privilégiant les clôtures végétales.

5 Créer une liaison douce débouchant sur la rue Saint-Dominique.

6 Prévoir l'aménagement d'un espace vert qualitatif commun ou privé et accessible via le maillage des liaisons douces à l'EST de l'OAP. Cet espace Nx est intégré au périmètre de l'OAP et fait partit de l'aménagement d'ensemble.