CHATEAUBRIANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté en date du : 17/10/2018	
Enquête publique du 23 avril au 07 juin 2019	
Approuvé le 19/12/2019	

I. SOMMAIRE

I. SOMMAIRE 3

II. Introduction 4

A. Présentation 4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES 5

A. Diversité architecturale, urbaine et sociale 6

1. LES PRINCIPES : 6

B. Environnement 7

C. Espaces soumis à l'application de l'article l 111.1.4 du code de l'urbanisme : 8

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 9

A. OAP : SECTEUR à vocation principale d'habitat 10

1. OAP Secteur H0 : « Coteaux de la Borderie » 11
2. OAP Secteur H1 : Entrée de ville Nord » 12
3. OAP - SECTEUR H2 : «LA VILLE MARIE » 14
4. OAP - SECTEUR H3 : « ENTRÉE DE VILLE OUEST » 16
5. OAP - SECTEUR H4 : «CHEMIN DE DEIL» 19
6. OAP - SECTEUR H5 : « JEAN MOULIN» 21
7. OAP - SECTEUR H6 : « LA GARENNE» 24
8. OAP - SECTEUR H7 : «TRINITE» 27
9. OAP - SECTEUR H8 : «LAUNAY PRIEUR» 31
10. OAP - SECTEUR H9 : «Chemin de Deil» 33

B. OAP : SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES 35

1. OAP - SECTEUR A1 : « POLE MULTIFONCTION - PORTE DE VILLE EST » 35

OAP - SECTEUR A1 : « POLE MULTIFONCTION - PORTE DE VILLE EST » 38

2. OAP - SECTEUR A2 : « ZA EST » 39
3. OAP - SECTEUR A3 : « ZA SUD » 43
4. OAP - SECTEUR A4 : ZONE INDUSTRIELLE NORD : 48
5. OAP - SECTEUR A5 : «HORIZON NORD» 52
6. OAP - SECTEUR A6 : « ENTRÉE DE VILLE OUEST » 54

II. INTRODUCTION

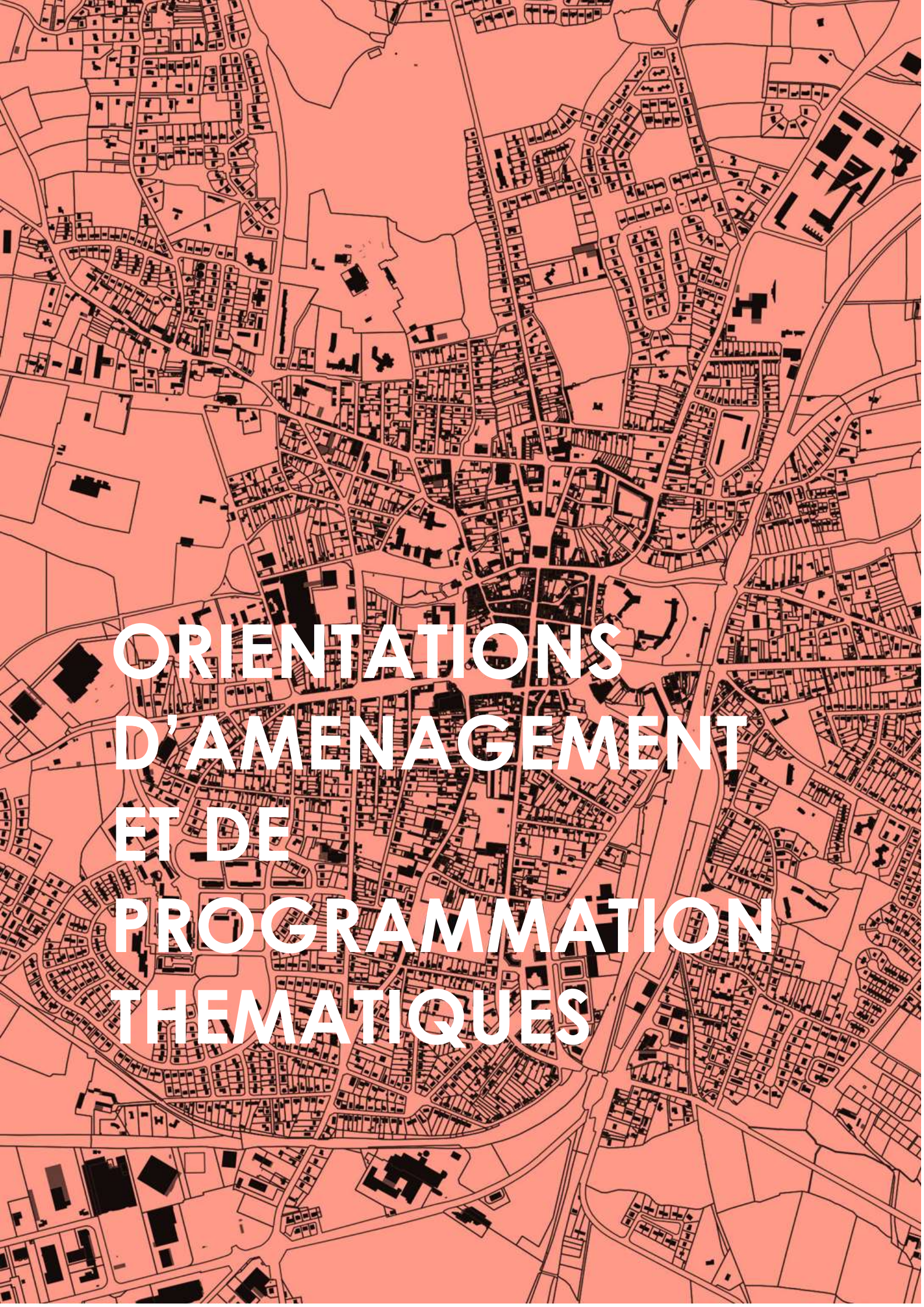
A. PRESENTATION

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres :

Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.

Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

A. DIVERSITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET SOCIALE

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

Le tissu urbanisé est un gisement foncier capital pour le développement de l'aire agglomérée. L'évolution de l'urbanisation doit conduire à optimiser le foncier urbanisé existant. Ce foncier présente de nombreux avantages. C'est un foncier équipé en réseaux ou aisément connectable aux infrastructures existantes. Il n'est pas affecté à une fonction agricole essentielle. Il dispose d'une offre d'équipements existants à proximité et réduit le recours systématique au véhicule à moteurs thermiques.
Par ailleurs, l'urbanisation du foncier mutable ou densifiable de l'aire agglomérée n'affecte pas l'interface paysager entre tissu urbanisé et espace naturel ou agricole.
Pour toutes ces raisons, l'urbanisation du foncier mutable ou densifiable du tissu urbanisé de l'aire agglomérée est une priorité.

1. LES PRINCIPES :

PRINCIPE N°1 :

Toute opération mise en œuvre sur un terrain ne faisant pas l'objet d'une OAP de secteur et présentant :

- **une surface de plus de 5 000 m²**
- **une programmation d'habitat**

Devra :

- **présenter une densité minimale de 40 logements par hectare**

PRINCIPE N°2 :

Les opérations relevant du principe n°1 devront présenter :

- **une composition urbaine et architecturale assurant une interface architecturale et paysagère réussie avec le tissu environnant.**
- **Une attention particulière sera à apporter au paysage urbain développé le long des voies déjà urbanisées.**
- **Le maillage de l'opération devra se connecter au réseau de déplacement doux qu'il contribuera à renforcer**
- **La gestion des eaux pluviales de l'opération devra limiter l'impact sur le réseau collectif d'eau pluviale à 3l/sec maximum.**

PRINCIPE N°3 :

Les opérations relevant des deux principes précédents ne s'appliquent pas sur les périmètres zonés en UB et comprenant une trame « jardin paysager ».

PRINCIPE N°4 :

Les opérations, Coteaux de la Borderie tranche 3, H2, H3 ouest, H6 Nord, H7 sont directement conditionnées à la capacité épuratoire de la station d'épuration.

PRINCIPE N°5 :

Les opérations d'habitat de plus de 10 logements réalisées sur les sites OAPH 1à 8 sauf OAPH7 devront respecter un pourcentage de logements sociaux supérieur ou égal à 20%.

B. ENVIRONNEMENT

PRINCIPE N°6 :

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

a. •Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
b. •Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
c. •Préserver les zones humides existantes.

PRINCIPE N°7 :

L'aménagement d'un secteur d'une surface supérieure ou égale à 1 hectare fera l'objet d'une étude spécifique visant à déterminer la présence et la nature de zones humides. Il en sera de même de toute zone à aménager aux abords d'un cours d'eau ou d'une zone humide existante. Les zones humides seront préservées. L'aménagement paysager à leurs abords devra privilégier une connexion avec des éléments de nature permettant d'assurer des continuités biologiques « de proximité ».

PRINCIPE N°8 :

L'imperméabilisation des espaces urbanisés devra s'accompagner d'une réflexion sur la limitation de cette imperméabilisation ou sa compensation par des espaces « en pleine terre », des matériaux perméables pour le stationnement, des noues d'infiltration.

PRINCIPE N°9 :

Le choix des végétaux privilégiera les espèces endémiques, nécessitant peu d'entretien, résistantes aux évolutions climatiques.

PRINCIPE N°10 :

L'aménagement proposé devra s'attacher à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant les surfaces imperméabilisées, en évitant la production d'îlot de chaleur urbain.

PRINCIPE N°11 :

L'aménagement proposé devra s'attacher à proposer des connexions viaires piétonnes et cyclables

PRINCIPE N°12 :

En bordure des cours d'eau concernés par les OAP ou en bordure des zones humides identifiées, un recul de 10m minimum des constructions sera préservé.

C. ESPACES SOUMIS A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME :

Certaines des zones faisant l'objet d'une proposition de développement à destination soit de l'habitat, soit d'activités ou de services, jouxtent les abords de voies classées à grande circulation.

A ce titre leur aménagement est soumis à l'application d'un recul de 75m par rapport à l'axe de ces voies.

Un aménagement des dispositions de retrait demeure envisageable sous condition d'une réflexion sur les conditions d'aménagement de la zone au regard de la prise en compte de cinq critères d'analyse :

- les nuisances engendrées par la voie,
- la sécurité des personnes,
- la qualité architecturale des programmes développés sur la zone,
- la qualité urbaine de la zone à aménager,
- la qualité paysagère du projet proposé.

Le présent dossier s'attache à traduire les éléments de réflexion sur les conditions de mise en œuvre du projet concernant les sites.

La méthodologie se développera en 8 points :

1 : descriptions de la zone

2 : points de vue

3 : Etat des lieux du site au regard des critères d'analyse « Loi Barnier »

4 : Bilan aux vues des 5 critères d'analyse

5 : Objectifs

6 : Principes d'aménagement et justification du projet

7 : Analyse du projet et de son impact au regard des 5 critères

8 : Zonage et de règlement.

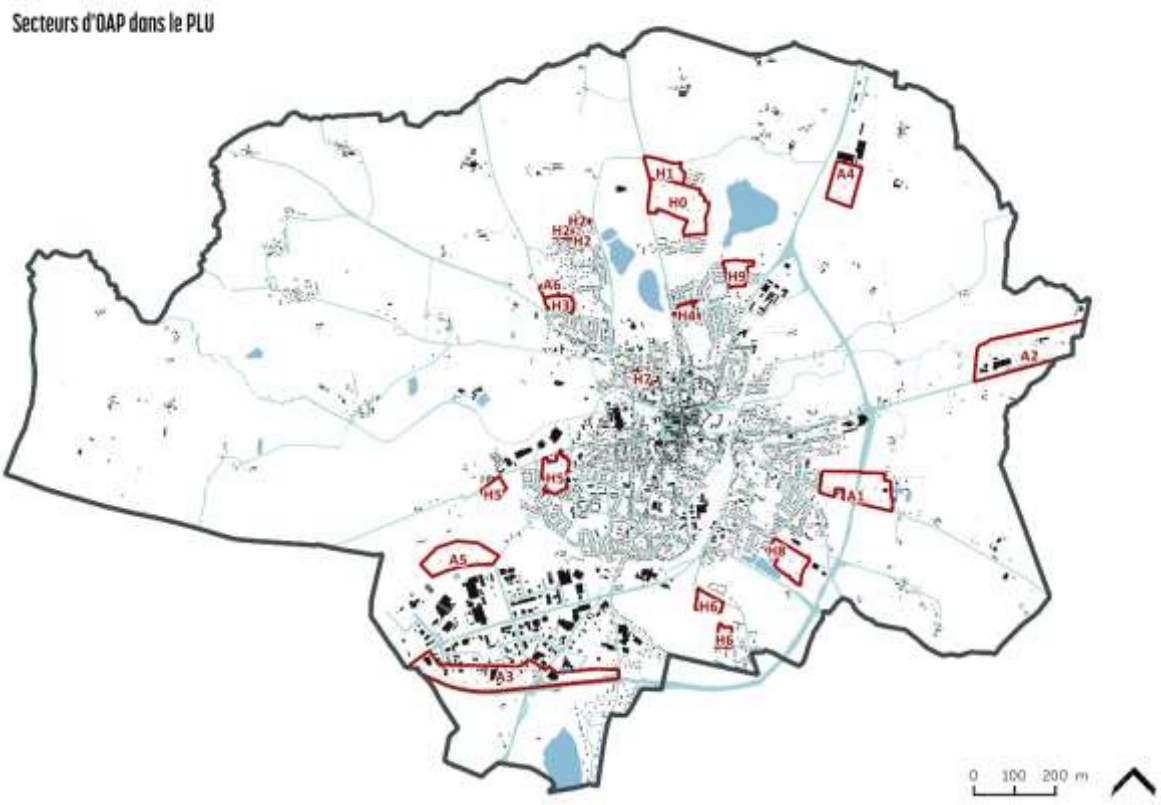
Le tissu urbanisé est un gisement foncier capital pour le développement de l'aire agglomérée. L'évolution de l'urbanisation doit conduire à optimiser le foncier urbanisé existant. Ce foncier présente de nombreux avantages. C'est un foncier équipé en réseaux ou aisément connectable aux infrastructures existantes. Il n'est pas affecté à une fonction agricole essentielle. Il dispose d'une offre d'équipements existants à proximité et réduit le recours systématique au véhicule à moteurs thermiques.

Par ailleurs, l'urbanisation du foncier mutable ou densifiable de l'aire agglomérée n'affecte pas l'interface paysager entre tissu urbanisé et espace naturel ou agricole.

Pour toutes ces raisons, l'urbanisation du foncier mutable ou densifiable du tissu urbanisé de l'aire agglomérée est une priorité.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

A. OAP : SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



Carte de localisation des espaces soumis à OAP

	Zonage	Surface du secteur d'OAP	Surface impactée par une disposition environnementale	Surface opérationnelle (ha)	Échéance	Vocation principale	Nbre lgts	Densité
OAP H0	1AUBa/2AU	14.3	0.2	14.1	1 à 7 ans	habitat	285	20.2
OAP H1	1AUBb	3.52 ha	0.6ha	2.92	1 à 7 ans	Habitat	53	18
OAP H2	1AUB	2.55 ha	0.0	1.1	1 à 7 ans	Habitat	10	10
OAP H3	2AU/1AUBb	2.18 ha	0.4	1.78	1 à 5 ans	habitat	45	25
OAP H4	1AUBb	1.7 ha	0.0	1.7	1 à 7 ans	habitat	34	20
OAP H5	1AUBb	H5 est : 3 ha H5 ouest :2ha	0.50 0.25	2.50 1.75	1 à 7 ans	habitat	69 44	25 25
OAP H6	1AUBb	4.5 ha	0.5	4	3 à 7 ans	habitat	100	25
OAP H7	UBa	0.8 ha	0.2	0.6	1 à 7 ans	habitat	15	25
OAP H8	1AUBb	2 ha	0.2	1.8	1 à 7 ans	habitat	45	25
OAP H9	1AUB	3.75 ha	0.25	3.5	1 à 7 ans	Habitat	88	25
TOTAL		**40.3**	**1.8**	**35.75**			**788**	**22**
OAP A1	1AUi et 2AU	13.4 ha		8.2		économie		
OAP A2	Ui	23.62 ha		6 ha		économie		
OAP A3	Ui	26.35 ha		Parcelles urbanisées		économie		
OAP A4	Ui	7 ha		6.7		économie		
OAP A5	1AUi	10.6 ha		6.5 ha		économie		
OAP A6	1AUi	1.7 ha		1.7		économie		
TOTAL		82.67		29.10				

1. OAP Secteur H0 : « Coteaux de la Borderie »

Phasage opérationnel du quartier

Description de la zone

Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager validé et qui a commencé à être mis en œuvre.

OBJECTIFS

- **Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant**
- **Maintenir ou créer des espaces verts, paysagers qui constituent un tampon entre les nouvelles constructions, les bâtiments existants et les voies en limites de site.**
- **Assurer la cohérence entre les projets en cours et le développement futur du secteur**

2. OAP Secteur H1 : Entrée de ville Nord »

Description de la zone

Le secteur se trouve au nord de l'aire agglomérée : il est accessible par un giratoire donnant sur la rue Ville Marie et est longé, à l'ouest, par la D41. Un lotissement sépare les deux périmètres. Le secteur est également bordé au sud par un lotissement en cours de réalisation. Les parcelles sont actuellement des prairies non cultivées (à l'ouest) .

Points de vues

1.

OBJECTIFS

- **Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant**
- **Maintenir ou créer des espaces verts, paysagers qui constituent un tampon entre les nouvelles constructions, les bâtiments existants et les voies en limites de site.**
- **Assurer la cohérence entre les projets en cours et le développement futur du secteur**

Zone verte, paysagée, pouvant accueillir des mobilités douces, de la gestion des eaux pluviales

Accès voiture
Accès principal

Quartier d'habitat, structure urbaine composée, voirie hiérarchisée

Connexion mobilité douce

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 53 logts**
- → **Surface : 3.52 ha**
- → **Surface opérationnelle : 2.92 ha**
- → **Densité minimale : 18 log/ha**
- → **Zonage : 1AUBb**
- → **Echéance : 1 à 7 ans et à long terme**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

Composition urbaine et déplacements

- → L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.
- → Pour des raisons de sécurité, aucune entrée n'est prévue au niveau de la D41.
- → Une composition paysagère marquera les limites nord-ouest de l'opération. Une attention particulière sera portée à un principe de paysagement compatible avec la conservation de distance de visibilité assurant une sécurité des usagers du giratoire à l'angle nord-ouest.

<u>Espaces verts</u>

- → Les haies existantes seront conservées et intégrées à un espace public vert, permettant de maintenir une continuité écologique et paysagère.

<u>OAP Secteur H1 : Entrée de ville Nord »</u>

3. OAP - SECTEUR H2 : «LA VILLE MARIE »

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur se trouve au nord-ouest de l'aire agglomérée. La partie Ouest n'est accessible actuellement que par le chemin des Bussons. Elle se situe dans le prolongement d'une zone urbanisée à vocation majoritairement résidentielle (un garage le long du chemin des Bussons). Le secteur s'urbanise progressivement et comble les espaces les parcelles encore libres. Le site ouest est peu visible. Ce secteur est bordé au nord par une zone d'équipements publics. Les parcelles sont actuellement des prairies permanentes (présence de chevaux). Le paysage est marqué par des haies bocagères de qualité au nord et à l'ouest.

Points de vues

OBJECTIFS

- **Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant**
- **Préserver les limites urbaines de qualité et le paysage en proposant une urbanisation de faible densité**

zone à vocation d'habitat

principe d'accès automobile

haie à conforter, préserver aménager, créer

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Surface avec dispositions graphiques dédiées à l'habitat : 1.1 ha**
- → **Surface opérationnelle : 1.1 ha**
- → **Zonage : U et 1AU**
- → **Echéance : à court et moyen terme**
- → **Vocation : Habitat**

Composition urbaine et déplacements

Le site a fait l'objet d'un CUb validé. L'OAP en reprend les données. Elle prévoit la création des accès depuis le chemin des Bussons pour la partie ouest du secteur. L'OAP prévoit la création d'un ensemble adapté au contexte de limite urbaine et de point haut.

En termes de typologie de logements il s'agit d'assurer une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. La préservation des haies bocagères vise également cet objectif.

Le débouché de la rue de la Ville-marie sur la RD 163, accès potentiel à cette zone, fera l'objet d'une mise en sécurité pour adapter l'organisation de cette intersection aux volumes de trafic complémentaire induit par l'aménagement de cette zone.

L'assainissement individuel y est autorisé à l'ouest du chemin des Bussons.

Espaces verts

Les haies existantes, seront conservées. Elles constitueront le socle paysager du futur quartier.

OAP - SECTEUR H2 : «LA VILLE MARIE »

4. OAP - SECTEUR H3 : « ENTRÉE DE VILLE OUEST »

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur se trouve en entrée ouest de l'aire agglomérée, au bord de la D163 et de la D772. Il est donc particulièrement visible, dans le prolongement de zones à vocation d'habitat et d'activités (centre équestre, entreprise informatique notamment).

La partie ouest du secteur présente un intérêt paysager assez faible, avec l'absence de bocage, d'arbres ou de bâti remarquable. La partie est, en revanche, est marquée par des haies bocagères de qualités qui divisent le site et créent des espaces plus « intimistes ».

Les parcelles à l'ouest sont actuellement utilisées par le centre équestre ; celles à l'est ne sont pas utilisées (prairies).

POINTS DE VUES

OBJECTIFS

Cette OAP concerne un espace d'urbanisation future à vocation d'activités et un espace dédié à l'accueil d'une future zone d'habitat l'ensemble étant desservi tant par la route de Rougé que par, à terme, la future voie de contournement ouest.

- **Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant**
- **Aménager une entrée de ville de qualité**
- **Préserver les espaces naturels de qualité et le paysage**
- **Sécuriser les déplacements et les flux d'entrée de ville**
- **Aménager un réseau de déplacements doux qui relie ce secteur aux étangs de Choisel.**

Quartier d'habitat, structure urbaine composée, voirie hiérarchisée

Densité : 25 logt/h

Zone verte, paysagée, pouvant accueillir des mobilités douces, de la gestion des eaux pluviales

Secteur économique artisanal

Haie existante à préserver

Connexion mobilité douce

Accès voiture/PL
Accès principal

Espace vert à aménager

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 45 logements**
- → **Surface : 2.18 hectares pour habitat avec une Surface opérationnelle de 1.78 hectares**
- → **Densité minimale : 25 log/ha, Habitat secteur Ouest : 2AU ; Habitat secteur Est : 1AUBb**
- → **Echéance : 1 à 5 ans**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

Composition urbaine et déplacements

L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.

Des cheminements piétons relieront la future zone aux espaces bâtis alentours.

Une connexion paysagère accueillera piétons et cycles et mettra en relation le site d'activités, le site d'habitat et les étangs de Choisel via les espaces verts publics existants à l'Est du site.

L'aménagement de l'intersection entre la RD163 et la future voie de desserte interne de la zone économique fera l'objet d'une attention particulière. Il pourra conduire à reconfigurer les voies existantes pour assurer une sécurisation optimale de ce point de connexion.

Espaces verts

Les haies existantes seront conservées. Elles constitueront le socle paysager de la future zone d'activités.

Une haie sera créée en limite nord de la partie est, assurant une transition paysagère entre l'espace naturel et l'espace bâti.

Des espaces verts paysagers prolongeront ou épaissiront la trame bocagère.

OAP - SECTEUR H3 : « ENTRÉE DE VILLE OUEST »

5. OAP - SECTEUR H4 : «CHEMIN DE DEIL»

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur se situe au cœur d'un quartier à vocation résidentielle. Les parcelles sont aujourd'hui des prés pour chevaux. Les rives du site ont fait l'objet d'une urbanisation récente, avec la construction de maisons sur deux rangs. Le site est bien desservi, avec des voies potentielles d'accès à l'ouest et à l'est : rue de Deil, Chemin de Choisel et rue Guy Moquet).

Points de vues

OBJECTIFS

- **Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant**
- **Permettre la réalisation de nouveaux logements**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 34 logements**
- → **Surface : 1.7 ha / Surface opérationnelle : 1.7 ha**
- → **Densité minimale : 20 log/ha**
- → **Zonage : 1AUBb**
- → **Echéance : 1 à 7 ans**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

Composition urbaine et déplacements

L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.

La partie nord étant en partie urbanisée, il s'agit de s'appuyer sur la trame existante.

Au sud, la trame bâtie et viaire sera organisée de manière à conserver des vues sur l'église. Une densité plus faible permettra de composer une trame verte centrale axée sur la maison bourgeoise au sud. Le principe d'aménagement relèvera du « parc paysager habité ». En partie sud du site, les constructions respecteront une distance minimale de 20m avec les limites sud du site.

Espaces verts

Le site ne présente pas d'éléments naturels particuliers à préserver. Les haies existantes seront à préserver.

OAP - SECTEUR H4 : «CHEMIN DE DEIL»

6. OAP - SECTEUR H5 : « JEAN MOULIN»

DESCRIPTION DE LA ZONE

A l'entrée ouest de l'aire agglomérée, le secteur est en continuité de zones bâties. Il est bordé par des quartiers pavillonnaires au sud, des équipements/activités à l'est et au nord et l'espace agricole à l'ouest.

Le secteur est scindé en deux par des habitations.

Il est particulièrement visible et accessible : D34 en limite nord, Avenue de la citoyenneté au sud et des voies inter-quartier au centre, future voie de contournement ouest dans le cadre de la connexion du SDIS et de la gendarmerie avec cet axe.

Le secteur revêt un caractère paysager qualitatif : présence de haies bocagères et d'une maison ancienne au nord du site.

Le site est également à proximité d'un espace naturel public de grande qualité avec les bords de la Chère, et un espace multisport.

Les parcelles sont actuellement des prairies permanentes pour deux sites et un espace alternant prairie et céréales.

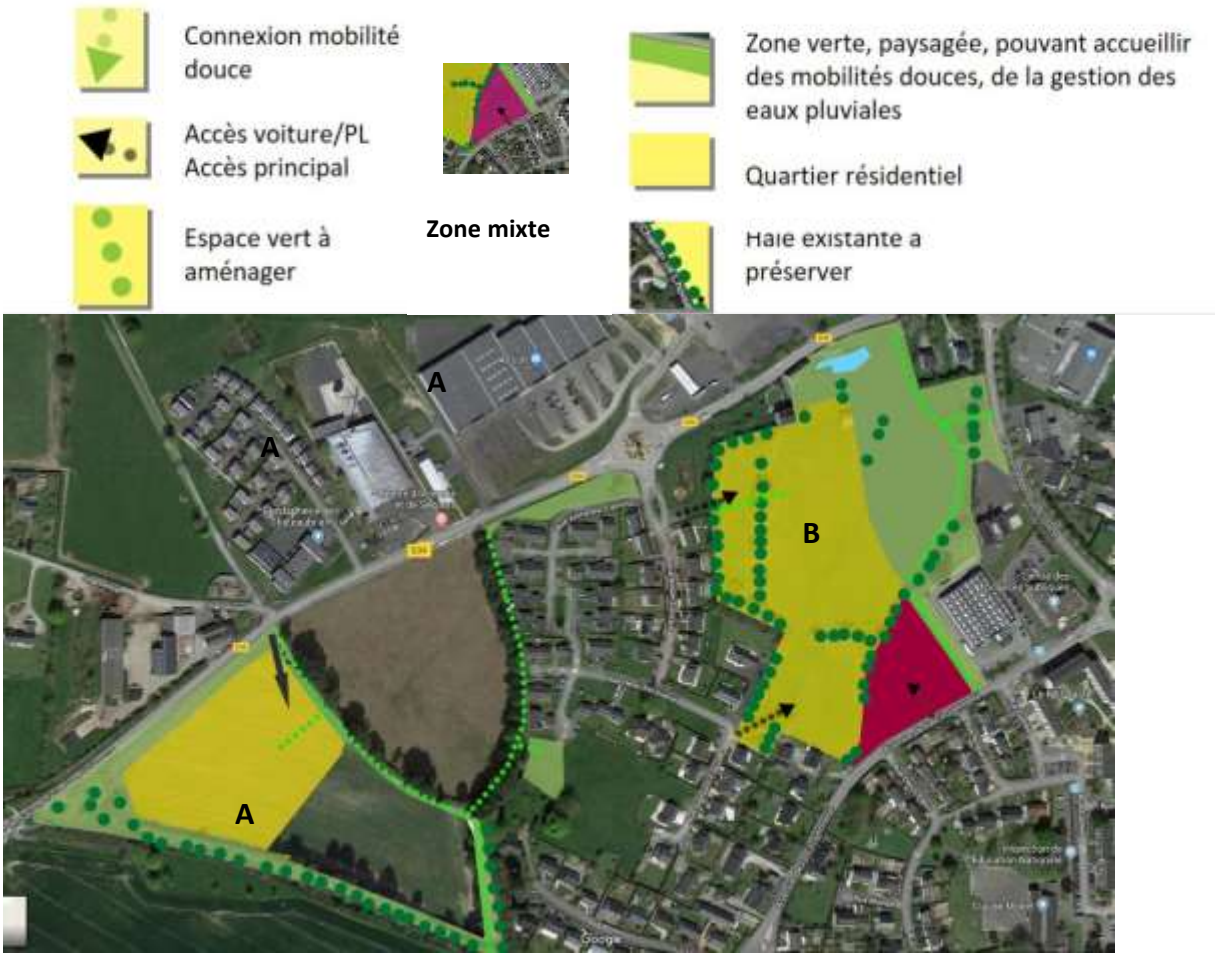
Le secteur nord Est est concerné par une zone humide et un risque inondation.

Le secteur sud-ouest est concerné par un risque d'écoulement des eaux pluviales de la voie verte en cas de fortes pluies.

Points de vues

OBJECTIFS

- **Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant**
- **Permettre la réalisation d'un secteur d'activités tertiaire et d'équipements, avec un enjeu d'effet vitrine important**
- **Permettre la création de nouveaux logements**
- **Préserver des vues sur la bâtisse ancienne et valoriser le caractère paysager du site**
- **Intégrer le projet dans un réseau de promenade menant aux bords de la Chère et aux équipements au nord**
- **Conserver une vaste coulée verte en cœur de projet**
- **Préserver la zone humide**
- **Prendre en considération le risque inondation et le risque débordement de fossé de la voie verte en surplomb d'un secteur à aménager.**



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur Est B

- → **Programme logement minimum : 69 logements**
- → **Surf : 3.0 ha / Surface opérationnelle : 2.5 ha**

Secteur Ouest A

- → **Programme logement minimum : 44 logements**
- → **Surf : 2ha / Surface opérationnelle : 1.75 ha**

Tous secteurs :

- → **Densité minimale : 25 log/ha**
- → **Zonage : 1AUBb**
- → **Echéance : 1 à 7 ans**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

Composition urbaine et déplacements

Le secteur A sera dédié uniquement à de l'habitat. Le secteur B pourra avoir une vocation mixte : activité tertiaire et équipement.

Le secteur A marquera l'entrée de ville de Châteaubriant. Dans le prolongement de la voie verte, la rive nord sera paysagée. Les accès principaux se feront dans le prolongement de voie ou d'accès existants sur la rive nord de la départementale. La rue Henri Becquerel sera prolongée dans le futur quartier, créant un troisième accès. Des cheminements piétons seront aménagés en bordure de site et dans la trame bâtie.

Sur le secteur B, il s'agit de conserver une vaste coulée verte, support de cheminements piétons. Ils s'intégreront à un réseau qui relie le centre-ville à l'espace naturel des bords de Chère au nord du site.

L'organisation du bâti devra permettre le maintien et la valorisation de vues sur la maison patrimoniale au nord. Le site sera relié par deux accès à l'espace pavillonnaire et à l'Avenue de la citoyenneté.

Toutes les connexions entre le réseau interne à cette opération et les voies existantes devront faire l'objet d'une étude sécurisation.

Espaces verts

Des espaces verts, support de cheminements piétons, seront aménagés sur les limites de la partie A du site, avec également un vaste espace public vert en cœur de zone. Les haies en limites seront conservées.

Pour la partie B, les haies existantes seront conservées.

La zone humide au nord Est sera préservée.

L'aménagement pendra en considération la zone inondable du secteur B. Le secteur A intègera la gestion des eaux pluviales provenant de la voie verte dans son plan de composition.

OAP - SECTEUR H5 : « JEAN MOULIN»

7. OAP - SECTEUR H6 : « LA GARENNE»

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur de projet se trouve au sud de l'aire agglomérée, aux abords d'un nouveau quartier d'habitation (en cours de réalisation).

Il est marqué à l'Est par la présence d'un vaste jardin arboré, appartenant à un ancien corps de ferme, formé de longères au caractère paysagé et patrimonial.

Le site est bordé au nord par l'ancienne RD41, déclassée depuis la création de la rocade et au sud par une zone à vocation d'équipements.

Points de vues

OBJECTIFS

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre la réalisation de nouveaux logements, dans le prolongement de nouveaux quartiers d'habitation
- Sécuriser les accès au site
- Rattacher le quartier aux secteurs d'habitat en rive de projet
- Conserver le caractère paysager du secteur
- La partie équipement sera dédiée à l'accueil d'équipements sportifs (stade de foot, piste d'athlétisme.

Zone verte, paysagée en rive, pouvant accueillir des mobilités douces, de la gestion des eaux pluviales

Quartier résidentiel

Haie existante à préserver

Connexion mobilité douce

Accès voiture/PL
Accès principal

Pôle sportif

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 100 logements**
- → **Surface : 4.5 ha / Surface opérationnelle : 4 ha**
- → **Densité minimale : 25 log/ha**
- → **Zonage : 1AUBb**
- → **Echéance : 3 à 7 ans**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

Composition urbaine et déplacements

L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.

Espaces verts

Les haies existantes seront préservées.

8.

OAP - SECTEUR H6 : « LA GARENNE»

OAP - SECTEUR H7 : «TRINITE»

DESCRIPTION DE LA ZONE

Au centre ouest de l'aire agglomérée, le site se situe sur la partie haute de la ville. A l'arrière d'un centre Hospitalier et à quelques pas du cœur de ville, le site est très accessible : ilôt bordé par les rue de La Trinité (sud), Sainte-Elisabeth (ouest), Denieul et Gastineau (est) et la rue Annie Gautier Grosdoy au nord.

La vocation actuelle du secteur est résidentielle, avec des immeubles en R+2+A et des garages associés.

Le site propose des vues dégagées su l'Eglise Saint-Nicolas.

Ce secteur se distingue également par la présence d'une maison patrimoniale en partie centrale.

Un mur en pierres haut marque les limites du site.

L'entrée du « château » se fait par la rue Denieul et Gastineau : vaste entrée qui offre une vue dégagée sur l'édifice.

La partie Nord-ouest du site est arborée.

Points de vue

1.

2.

3.

4.

OBJECTIFS

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre la densification d'un îlot peu dense du centre bourg
- Préserver le paysage
- Valoriser/conserver les points de vues offerts par le site
- Valoriser/protéger le bâti patrimonial

Bâti pouvant faire l'objet d'une extension

Parking paysager, préservation du bois

Bâti pouvant faire l'objet d'une extension réhabilitation,

Accès automobile si nécessaire principal

Zone d'habitat si nécessaire, sinon parc paysager

trait orange: front bâti composé

trait blanc : clôture à préserver ou établir

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 15 logements**
- → **Surface : 0.8 ha / Surface opérationnelle : 0.6 ha**
- → **Densité minimale : 25 log/ha**
- → **Zonage : UBa**
- → **Echéance : 1 à 7 ans**
- → **Vocation : Habitat**

Composition urbaine et déplacements

Les accès au site se feront par ceux existants.
L'OAP ne prévoit pas la création d'accès supplémentaires.
De manière générale, la composition urbaine du site permet de préserver la perspective sur le bâtiment central : préservation de l'accès, aménagements paysagers appropriés et pas de constructions possibles dans la perspective.
Aussi, l'OAP prévoit des zones de constructibilité en bordure du site, en rive sud.
Le bâtiment principal devra faire l'objet d'une valorisation. Il n'est pas l'accessoire du projet mais le cœur de celui-ci.
Le bâti en rive sud, rue de la Trinité composera un front bâti.

Espaces verts

L'entrée sera aménagée de manière paysagère tout en veillant à conserver la perspective sur le bâtiment central.
La partie arborée sera conservée. La perspective sur l'Eglise devra l'être également.

OAP - SECTEUR H7 : «TRINITE»

9. OAP - SECTEUR H8 : «LAUNAY PRIEUR»

DESCRIPTION DE LA ZONE

Sur un coteau exposé au sud, en interface entre le quartier de Renac et le vallon du Rollard, le secteur H8 se présente comme une prairie ouverte en légère pente. Cet ensemble foncier est desservit depuis l'allée de l'Anjou à l'ouest et au nord, par le chemin piéton de dame Sybille. A l'Est s'est développé le pôle sportif de Renac avec les salles de Tennis, la maison de quartier de Renac, le vélodrome, le dojo.

Points de vue

OBJECTIFS

- Permettre de compléter le tissu urbain de ce secteur,
- Créer les conditions d'une extension du pôle sportif de Renac
- Préserver le paysage
- Valoriser/conserver les points de vues offerts sur le vallon du Rollard
- Compléter le maillage piéton
- Préserver le paysage

Secteur habitat.
En partie sud, zone inondable, inconstructible.
Tissu irrigué par une trame piétonne

Trame arborée existante, à préserver, complétée, renforcée, créer
A associer autant que faire se peut à une trame piétonne

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 45 logements**
- → **Surface logements : 2ha / Surface opérationnelle : 1.8 ha**
- → **Densité minimale : 25 log/ha**
- → **Zonage : 1AUBb**
- → **Echéance : 1 à 7 ans**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

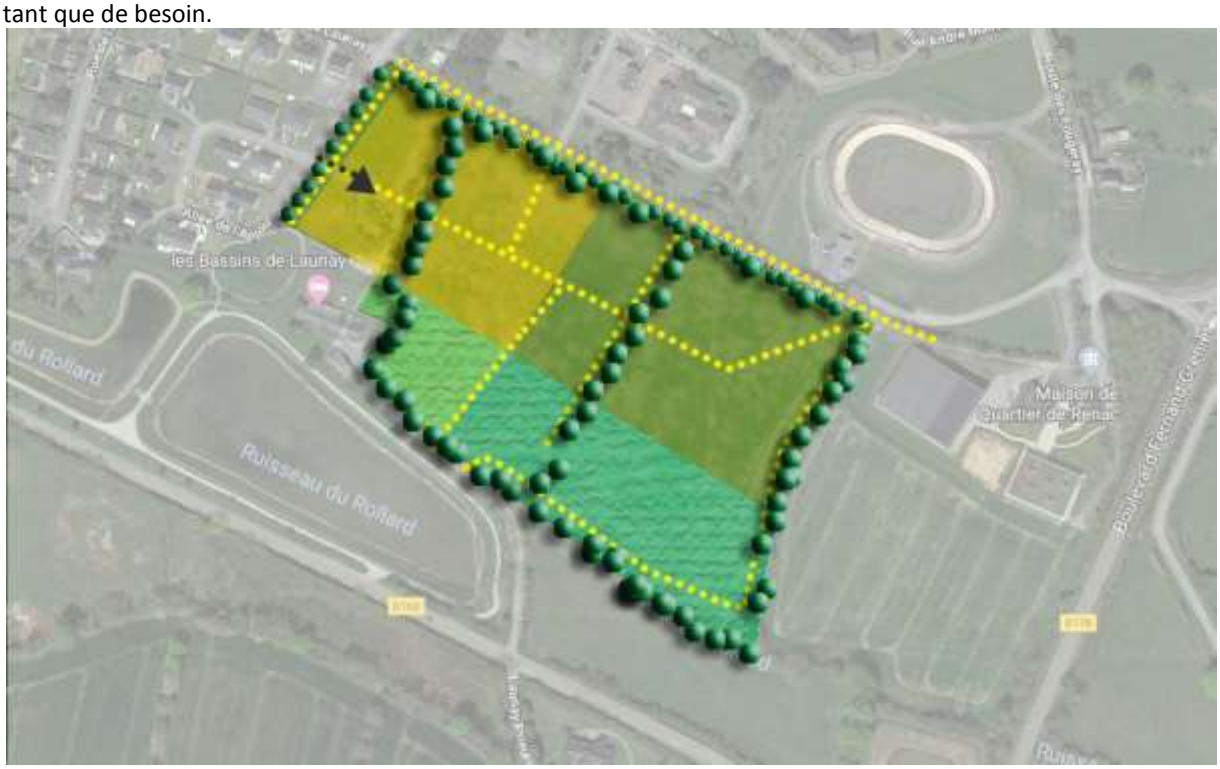
<u>Composition urbaine et déplacements</u>

L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.

Les accès au site se feront par ceux existants.
L'OAP ne prévoit pas la création d'accès supplémentaires autres que piétons. Le pôle équipement sera desservi par une voie à définir en tant que de besoin.

De manière générale, la composition urbaine du site vise à préserver la structure bocagère et à la compléter. Il s'agit aussi en rive Est d'aménager un espace verte de dégagement, arboré qui permette d'annoncer l'espace paysager des bassins de Launay-Prieur.
La trame arborée sera combinée avec la trame des espaces vertes principaux de l'aménagement de telle sorte que des cheminements piétons y soient aménagés.
En partie sud du site, la zone inondable ne sera aménagée qu'en y développent des propositions sans bâtis. Les aménagements paysagers y sont possibles, il peut s'agir aussi, pour la partie Habitat, de fond de parcelles, sans structure bâtie.

<u>Espaces verts</u>
Trame arborée existante à préserver et renforcée.
Trame arborée à compléter
Trame des espaces verts à associer en priorité aux espaces boisés existants et à créer.
Zone inondable non bâtie
Abords du Rollard à valoriser



<u>OAP - SECTEUR H8 : «LAUNAY PRIEUR»</u>

10. OAP - SECTEUR H9 : «Chemin de Deil»

DESCRIPTION DE LA ZONE

Un entre-deux non urbanisé calé entre le Chemin de Deil et un lotissement en entrée de ville. Cette zone est structurée par la trame bocagère. Desservie par une voirie de bonne qualité, l'ensemble foncier se compose de plusieurs parcelles. Les sols ne présentent pas de trace d'humidité. Les visuels sont dégagés, les haies existantes dont celles qui bordent le chemin préservent des promiscuités. Les sols ont été agricoles. Il n'y a plus de bail sur ces espaces.

Points de vue

OBJECTIFS

- Permettre de compléter le tissu urbain de ce secteur,
- Créer les conditions d'un maillage piétonnier cohérent

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme logement minimum : 88 logements**
- → **Surface foncier : 3.75**
- → **Surface logements : 3.5 ha**
- → **Densité minimale : 25 log/ha**
- → **Zonage : 1AUBb**
- → **Echéance : 1 à 7 ans**
- → **Vocation : Habitat**
- → **Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées**

Composition urbaine et déplacements

L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.

Les accès au site se feront par la voie existante. L'OAP ne prévoit pas la création d'accès supplémentaires autres que piétons.

De manière générale, la composition urbaine du site vise à préserver la structure bocagère et à la compléter. Il s'agit aussi en rive Nord d'aménager un espace vert arboré qui permette d'annoncer l'espace paysager de l'espace agricole.
La trame arborée sera combinée avec la trame des espaces verts principaux de telle sorte que des cheminements piétons y soient aménagés.

Espaces verts

Trame arborée existante à préserver et renforcée.
Trame arborée à compléter
Trame des espaces verts à associer en priorité aux espaces boisés existants et à créer

OAP - SECTEUR H9 : «chemin de Deil»

B. OAP : SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES

1. OAP - SECTEUR A1 : « POLE MULTIFONCTION - PORTE DE VILLE EST »

DESCRIPTION DE LA ZONE

Localisé entre les deux carrefours (au nord, celui de la route de Laval, au sud celui de la route d'Angers), l'ensemble du site s'organise autour d'un giratoire qui, vers l'ouest donne accès à une voie primaire desservant le centre-ville. Sa localisation et l'absence d'obstacle visuel (excepté quelques haies à l'est) font qu'il est particulièrement visible depuis les voies. De plus, par rapport à la voie, le secteur est légèrement surélevé. Le site présente une structure arbustive sans grand intérêt. Il est par contre bordé au nord par un boisement structurant.

Dans la continuité de bâti existant, il s'intègre dans un espace à vocation résidentielle et d'activités :

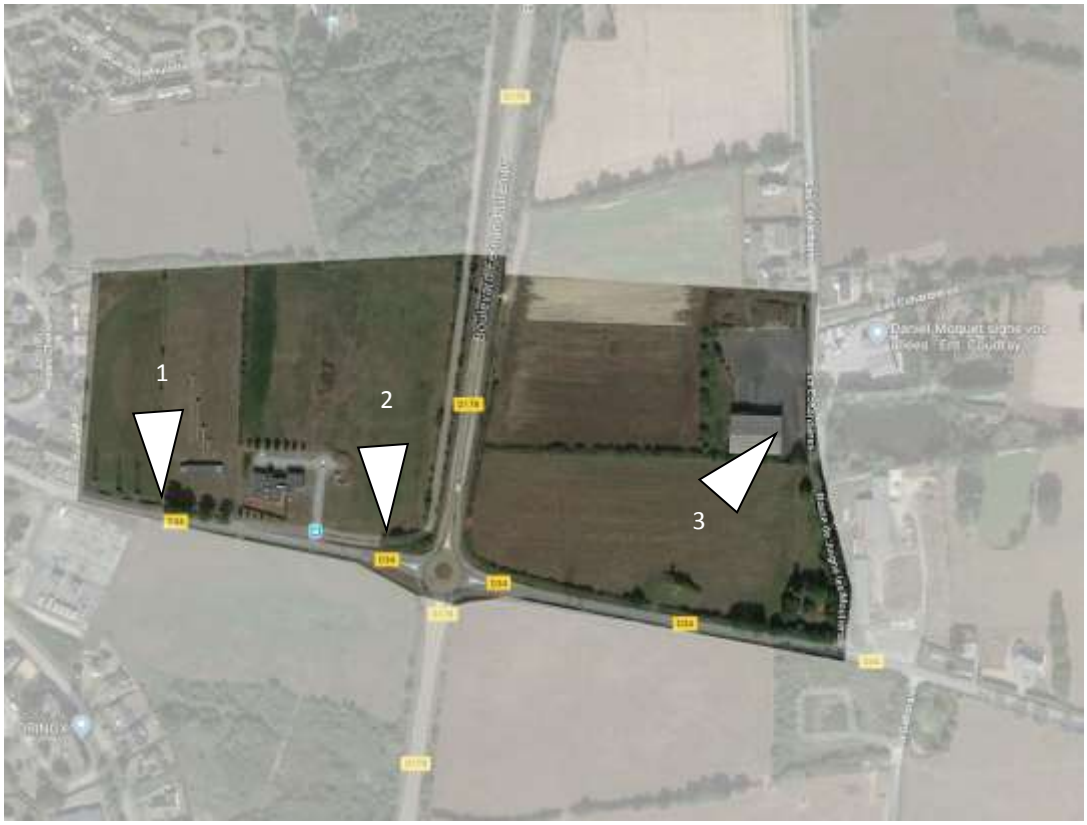
- une centrale électrique, quelques locaux artisanaux
- des zones résidentielles majoritairement pavillonnaires, une école.
- Un pôle sportif.
- à l'Est on retrouve un espace rural qui associe quelques activités artisanales, habitations et plus loin, des exploitations agricoles.

Quelques constructions sont présentes sur le site : une maison de la petite enfance, un pas de tir pour un club d'archers.

Les parcelles sont actuellement des champs non cultivés.

Le secteur a fait l'objet d'une étude Loi Barnier

Points de vues



ETAT DES LIEUX DU SITE AU REGARD DES CRITÈRES D'ANALYSE « LOI BARNIER »

Les nuisances

- présence de la centrale électrique,
- trafic routier important,
- nuisances sonores,

La sécurité des personnes

- pas de cheminements piétons matérialisés
- carrefour routier organisé

La qualité architecturale

- l'entrepôt, à l'est, présente une architecture métallique parallélépipédique très présente sur un territoire ouvert et nu.
- la maison d'habitation est très discrète à l'opposé de la rocade.

- les pavillons, en fond de perspective présentent une homogénéité d'architecture (R à R+1),
- la centrale électrique se signale par une hauteur R+2 et une architecture intéressante des années 50-60.
- La maison de la petite enfance est en R+1, aujourd'hui assez présente puisque sur un espace ouvert et nu

La qualité urbaine

- territoire de marge,
- terrain qui prend valeur de limite urbaine,
- une grande partie est à l'intérieur de l'aire définie par la rocade et de fait associée à l'aire urbaine,
- la partie est associe quelques activités artisanales, habitations dans un ensemble qui prend valeur de «mitage» de l'espace rural.

La qualité des paysages

- un paysage de plateau ouvert,
- point d'alternance entre la vallée du rollard au sud et la vallée de la chère au nord.
- la rocade a produit son propre paysage qui fédère celui du plateau,
- la végétation arbustive des talus de la rocade structure ponctuellement le paysage, au delà persiste une trame bocagère lâche,
- un boisement structurant au nord.

BILAN AUX VUES DES 5 CRITÈRES D'ANALYSE

Nuisances générées	Sécurité des personnes	Qualité architecturale	Qualité urbaine	Qualité des paysages
-	-	-	-	/

+ : critère positif, pérennité à assurer au minimum
- : critère négatif, proposition d'amélioration à faire
-- : critère très négatif,
/ : critère neutre ou sans objet.

OBJECTIFS

Le site se présente comme une aire d'évolution du tissu urbain, jusqu'à la rocade. Non urbanisé, il donne à voir une limite urbaine non aménagée pour servir une telle fonction.
Cet espace représente le dernier vrai point de contact entre l'aire agglomérée et la rocade, au-delà, tant au nord qu'au sud, le tissu urbain est en retrait de celle-ci et peu perceptible. A ce titre on dispose sur ce site d'un potentiel de composition d'une «porte de ville» donnant accès aisément au château et au centre-ville.
Très ouvert et peu structuré il donne l'impression d'un territoire de marge sous pression.
Les objectifs des OAP sur ce secteur sont donc les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant
- Permettre la réalisation d'un secteur d'activités et d'équipements, avec un enjeu d'effet vitrine important
- Sécuriser les accès au site
- Diminuer les nuisances ou les intégrer comme contraintes de composition

ZONAGE ET RÈGLEMENT

S'appliqueront les dispositions relatives aux implantations et hauteurs des règlements des zones concernées.

L'OAP étant concernées par une voie départementale classée dans le réseau principal, se référer au règlement littéral pour connaître les modalités de recul applicables.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Composition urbaine et déplacements

La partie Ouest du site sera dédiée à de l'équipement, le reste à de l'activité.

Le site nécessite un aménagement d'espace qui ne peut être composé de merlons ou de murs anti-bruit. Les constructions qui y seront édifiées serviront d'écrans phoniques aux résidences en périphérie des sites à aménager.

Il s'agit de qualifier cette zone au regard de son architecture, de son organisation urbaine, de son paysage de telle sorte qu'elle figure une façade urbaine, une porte d'entrée un tissu d'interface entre aire urbaine et territoire rural. La façade vue de l'aire agglomérée est aujourd'hui peu qualifiante, l'accès aisé au centre-ville par le biais de la route de Juigné fait de ce site une interface intéressante entre centre et périphérie. L'offre commerciale est aujourd'hui insuffisante en partie est de l'aire agglomérée alors que ce secteur se développe et est amené à poursuivre cette expansion.

En limite sud de la zone Ouest, il conviendra de respecter un principe de recul minimal qui s'appuiera sur l'implantation de la maison de l'enfance.

Espaces verts/paysage

Le site ne présente pas d'éléments naturels particuliers à préserver. De plus, les programmes développés en partie est donne l'impression d'un territoire «mité», le projet a pour objet de «coller les morceaux» et de jouer l'interface urbain/rural.

Les OAP prévoient ainsi, dans la marge de recul Loi Barnier, l'aménagement d'espaces verts paysagés dont des parkings.

L'OAP prévoit également un espace vert en rive Ouest et nord, de manière à créer une transition douce et qualitative entre les deux secteurs.

OAP – SECTEUR A1 : « POLE MULTIFONCTION - PORTE DE VILLE EST »

2. OAP - SECTEUR A2 : « ZA EST »

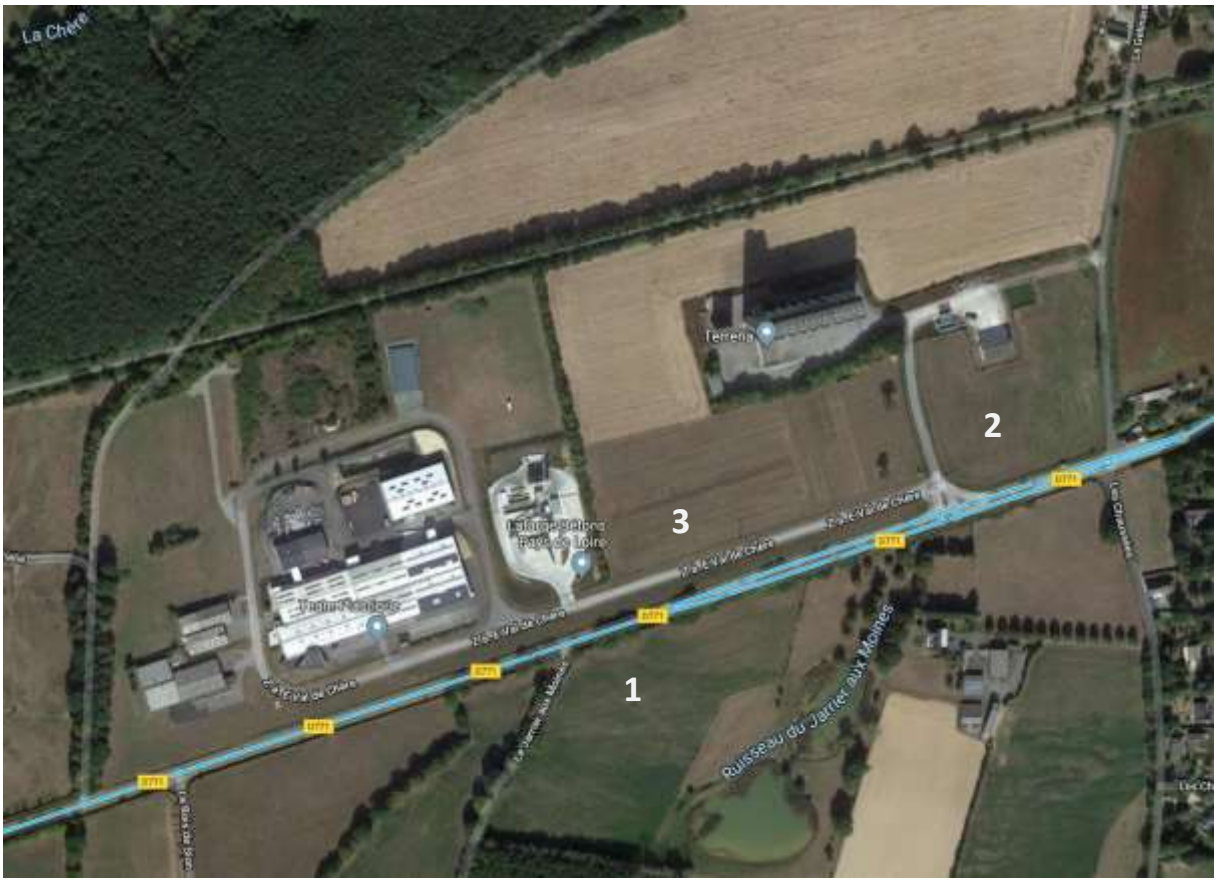
DESCRIPTION DE LA ZONE

A l'est de l'aire agglomérée, sur le versant sud de la vallée de la Chère, le site (UZ) porte déjà quelques constructions dont un silo béton à l'est et une demi-douzaine de bâtis industriels ou artisanaux. Localisé à l'intérieur du territoire rural, distant de l'entrée de l'agglomération d'environ 900m, l'ensemble du site s'organise autour d'une contre-allée.

Par rapport à la voie, le secteur UZ est légèrement plus bas. Le site, qui s'ouvre largement sur la vallée de la Chère présente une structure arborée qui segmente en trois entités l'espace de la zone. Le secteur ouest a déjà fait l'objet de constructions et s'organise autour d'une voie avec placette de retournement, il est à vocation artisanale. Le secteur Est est occupé par un silo en béton de la Cana et ses bâtiments annexes. Entre, bordé tant à l'ouest qu'à l'est par des haies, un espace demeure libre.

Aux abords ouest de ce site on trouve quelques constructions particulières (habitat isolé, ancienne exploitation, exploitation en activité, regroupement d'habitation.

Point de vues



ETAT DES LIEUX DU SITE AU REGARD DES CRITÈRES D'ANALYSE « LOI BARNIER »

Les nuisances

- Périmètre de protection autour du silo

La sécurité des personnes

- Pas de cheminements piétons matérialisés mais en même temps la distance entre la zone et l'aire agglomérée (1 kilomètre environ) limite cette fonction

- Carrefour routier organisé, bonne visibilité, vitesse importante des véhicules

La qualité architecturale

- Le silo, cathédrale de béton qui fonctionne comme un repère dans le grand paysage, à ce titre et en regard de sa qualité plastique il s'insère dans le paysage à défaut de s'intégrer
- Homogénéité des constructions regroupées à l'ouest, constructions métalliques sobres en RDC

La qualité urbaine

- Site un peu trompeur qui prend valeur de limite urbaine dans le sens laval-châteaubriant au travers du traitement de la contre allée, de l'éclairage public et qui précède une séquence à caractère rural
- Une grande rigueur dans l'aménagement, une grande sobriété qui n'entre pas en concurrence avec le silo mais le complète

La qualité des paysages

- Un paysage de coteau ouvert sur la vallée
- Point d'interface entre la vallée de la chère au nord et le plateau au sud
- Les quelques haies présentes scindent la zone en trois espaces

BILAN AUX VUES DES 5 CRITÈRES D'ANALYSE

Nuisances générées	Sécurité des personnes	Qualité architecturale	Qualité urbaine	Qualité des paysages
-	**+**	**+**	**+ ; -**	**+**

+ : critère positif, pérennité à assurer au minimum
- : critère négatif, proposition d'amélioration à faire
-- : critère très négatif,
/ : critère neutre ou sans objet.

OBJECTIFS

Le site se présente comme une aire naturelle intégrant une activité économique. Il donne à percevoir une porte urbaine «anticipée». Cet espace vaut principalement par la grande sobriété de traitement qui n'entre pas en conflit avec les deux monuments de ce site, le silo et la vallée de la Chère.

Très ouvert, très structuré, il donne l'impression d'un territoire fédéré, maîtrisé bien que les moyens développés apparaissent plus à l'échelle du silo (contre allée large, éclairage) qu'à celle des constructions à l'ouest qui semblent un peu perdue dans leur coin.

Les perspectives dégagées sur la route de Laval, la bonne visibilité ne génère pas de site accidentogène.

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont donc les suivants :

- Permettre le développement et la pérennité de la fonction actuelle : petite industrie, artisanat compatible avec la présence du silo
- Prolonger la qualité paysagère du site
- Assurer une cohérence architecturale autour du silo

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Composition urbaine et déplacements

La municipalité a fait le choix de ne pas développer ses zones d'activités au delà de leurs limites actuelles et de jouer la carte de l'intercommunalité. Les rares espaces libres sur les zones actuelles figurent donc comme le seul potentiel communal en matière de petite industrie ou d'artisanat.

L'espace non urbanisé aujourd'hui figure certes comme une belle ouverture sur le grand paysage mais aussi comme un facteur d'isolement des constructions actuelles à l'ouest de la zone qui apparaissent d'une certaine manière comme un mitage de l'espace.

Au delà du périmètre de protection nous instaurons un périmètre de respect autour du silo de telle sorte qu'aucun conflit architectural ne vienne perturber le site.

De plus, l'implantation des constructions et l'orientation des façades fait l'objet d'orientations d'aménagements spécifiques de manière à assurer une certaine homogénéité architecturale et structurelle.

Espaces verts/paysage

Le projet prolonge la qualité paysagère du site en assurant la pérennisation de perspectives visuelles sur la vallée de la chère et en préservant la rigueur et la sobriété qui prévalent.

OAP - SECTEUR A2 : « ZA EST »

3. OAP - SECTEUR A3 : « ZA SUD »

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le site se situe :

Au Sud de l'aire agglomérée, en entrée de ville. Il concerne la rive sud de la zone d'activités industrielle et artisanale Horizon.

La RD771 marque sa limite Sud, en contrebas. Cette voie correspond également à la limite de l'aire agglomérée.

Son contexte est donc urbain (réseau viaire très présent, bâtis d'activités) et également stratégique (entrée de ville, effet vitrine potentiel depuis la voie de contournement).

Points de vue

2.

3.

4.

ETAT DES LIEUX DU SITE AU REGARD DES CRITÈRES D'ANALYSE « LOI BARNIER »

Les nuisances

- Le site est bordé par un axe à grande circulation. Il est concerné, sur une largeur de 100m, par une marge de protection contre le bruit des infrastructures routières. Dans ce secteur, des prescriptions d'isolement acoustique s'imposent aux constructions.

La sécurité des personnes

- Pas d'accès direct depuis la RD771 (servitude d'interdiction d'accès)

La qualité architecturale

- Les bâtiments d'activités en vis-à-vis du secteur présentent des architectures hétérogènes, de qualité variable. Les formes sont simples, majoritairement rectangulaires, avec des toitures à deux pentes ou terrasses.

La qualité urbaine

- Ce site complète un pôle d'activités artisanales et industrielles important au Sud de l'aire agglomérée. Pas de liens avec des secteurs résidentiels. Il est très bien desservi tant pour la population locale que pour celle venant des communes riveraines
- Le site prend figure de limite urbaine pérenne sur ce secteur au regard de la présence de la vallée qui limite l'expansion urbaine au Sud. Cette limite urbaine prend valeur de "façade sociale" du tissu aggloméré central
- Le site est desservi, depuis l'aire agglomérée, par un réseau de cheminements doux, faisant l'objet d'aménagements variables

La qualité des paysages

- Le site se situe en marge d'un espace boisé et agricole de qualité. Il se présente comme un coteau en revers de la vallée.
- Les haies cadrant le site marquent les perceptives.
- Visibilité variable depuis la RD771

BILAN AUX VUES DES 5 CRITÈRES D'ANALYSE

Nuisances générées	Sécurité des personnes	Qualité architecturale	Qualité urbaine	Qualité des paysages
-	**+**	**-**	**+ ; -**	**+**

+ : critère positif, pérennité à assurer au minimum
- : critère négatif, proposition d'amélioration à faire
-- : critère très négatif,
/ : critère neutre ou sans objet.

OBJECTIFS

Le site se présente comme une frange urbaine.

Cet espace représente un point de contact important entre l'aire agglomérée et la rocade. A ce titre on dispose sur ce site d'un potentiel de composition d'une «vue sur ville», notamment au niveau des giratoires. Le maintien d'une limite verte est un point important à maîtriser.

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont donc les suivants :

- Permettre le développement et la pérennité de la fonction actuelle : petite industrie, artisanat
- Assurer la qualité paysagère du bord de ville

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET JUSTIFICATION DU PROJET

Composition urbaine et déplacements

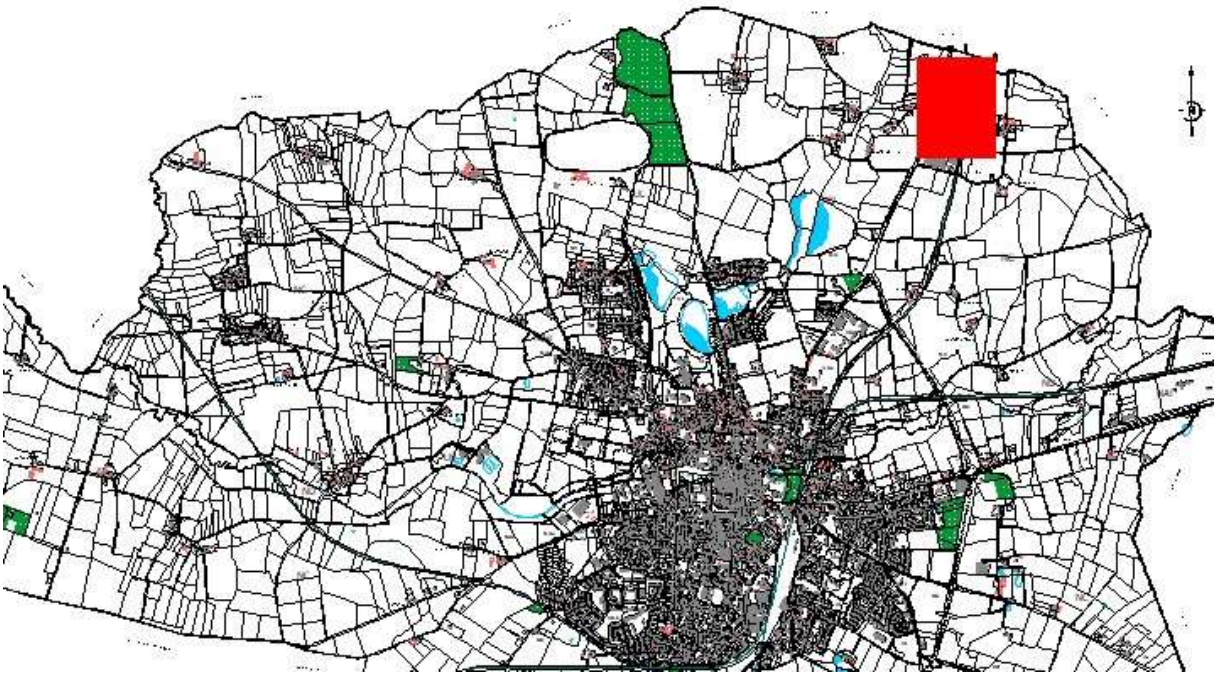
La municipalité a fait le choix de ne pas développer ses zones d'activités au-delà de leurs limites actuelles et de jouer la carte de l'intercommunalité. Les rares espaces libres sur les zones actuelles figurent donc comme le seul potentiel communal en matière de petite industrie ou d'artisanat.

L’espace de projet concerne la zone non urbanisée le long de la D771, qui fait aujourd’hui l’objet d’une bande d’inconstructibilité de 100m de part et d’autre de l’axe de la voie. Cette bande est réduite par endroit à 35m.

L’espace non urbanisé aujourd’hui ne fait pas l’objet d’aménagements paysagers spécifiques. Certaines zones sont plus assimilées à des espaces en friches, non entretenus. Dans d’autres cas, cet espace est utilisé pour la gestion des eaux pluviales (ouvrage technique : bassin de rétention). Aussi, l’aménagement de la zone n’aura pas d’impact paysager fort. Cet impact sera d’autant moins important que la route est en contrebas du site (talus important notamment en partie centrale). De plus, l’implantation des constructions et l’orientation des façades fait l’objet d’orientations d’aménagements spécifiques de manière à assurer une certaine homogénéité architecturale et structurelle : limiter l’impact visuel en limitant le sentiment de front bâti ; hauteur limitée permettant de conserver une vue “au-dessus des toits”.

4. OAP - SECTEUR A4 : ZONE INDUSTRIELLE NORD :

DESCRIPTION DE LA ZONE



Le site se situe au nord de l'aire aggloméré, le long de la route d'Angers.

En limite nord de la commune, la zone d'activités nord, déjà urbanisée, porte notamment le foirail.

La partie ouest de cette zone demeure actuellement à vocation agricole.

Limitée à l'est par le tracé de la voie SNCF, elle se développe tout en longueur et n'a pas fait l'objet d'un aménagement global. Ses abords sont donc très hétéroclites et assez peu qualifiants.

Cette zone participe à la qualification des limites urbaines sur un axe important (à terme le contournement total de l'agglomération empruntera probablement cette voie).

Aux abords de ce site on trouve :

- des espaces agricoles.
- des constructions à vocation résidentielle.

Au sud-ouest la zone est bordée par un espace naturel qui prolonge une ZNIEFF, celle de l'étang de Deil.

Le site se présente comme une zone d'activités développée avec l'ambition d'implanter un équipement (le foirail) sur un site extérieur à l'aire agglomérée et desservi par une voirie structurante.

Les abords de la zone, sa structure interne n'ont fait l'objet que d'aménagements mineurs.

Cet espace représente le dernier grand potentiel d'espace libre à vocation économique de la commune.

Très peu structuré il donne l'impression d'un territoire de marge mitant l'espace rural.

ETAT DES LIEUX DU SITE AU REGARD DES CRITÈRES D'ANALYSE « LOI BARNIER »

nuisances générées	trafic routier important ponctuellement lors du marché aux bovins,
sécurité des personnes	pas de cheminements piétons matérialisés carrefour routier organisé autour d'un tourne à gauche, bonne visibilité
qualité architecturale	disparité architecturale des constructions. disparité des implantations
qualité urbaine	terrain qui prend valeur de limite urbaine, un espace technique qui accole les programmes sans les agréger, un espace qui étend l'aire d'influence de l'aire urbaine sur le territoire rural.
qualité des paysages	par elle-même la zone propose un paysage industriel décousu, peu structuré si ce n'est par le point d'entrée. architectures et reliquats de haies composent un ensemble confus d'espaces résiduels sans véritable destination. le paysage environnant la zone est notamment vers l'ouest très intéressant (vue sur l'étang de Deil, le bocage), la végétation arborée limite la zone mais ne présente pas de structure interne suffisamment efficace,

BILAN AUX VUES DES 5 CRITÈRES D'ANALYSE

Nuisances générées	Sécurité des personnes	Qualité architecturale	Qualité urbaine	Qualité des paysages
+/-	**/**	**-**	**-**	**+/-**

+ : critère positif, pérennité à assurer au minimum
- : critère négatif, proposition d'amélioration à faire
-- : critère très négatif,
/ : critère neutre ou sans objet.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

Présentation	Le projet consiste à accroître les capacités d'accueil de la zone tout en capitalisant sur l'effet de synergie avec l'existant	
Justification	urbaine	le projet fédère et structure cette zone par le biais de définition de limites d'implantation qui permettent un jeu entre façades, une composition architecturée de l'espace. Les constructions supplémentaires permettent d'affirmer cet espace comme site d'accueil maîtrisé des entreprises et non plus comme un mitage de l'espace rural, le recul permet de conserver des architectures qualifiantes pour l'espace public qui annoncent l'aire urbanisée tout en ne fédérant

		pas l'identité de l'espace public à celle des architectures,
	paysagère	le projet, comme c'est le cas à l'est avec la zone de la route de Laval, privilégie la sobriété de traitement (platebande enherbée) et développe de la sorte un vocabulaire commun à caractère identitaire. les rares haies existantes sur sites sont capitalisées pour donner une structure à l'ensemble, une certaine légitimité. les espaces vert offrent une diversité d'usages (façade urbaine, «parvis vert des entreprises», fossés, noue, bassin de rétention).
	architecturale	les hauteurs sont de12 m de haut maximum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet consiste à accroître les capacités d'accueil de la zone tout en capitalisant sur l'effet de synergie avec l'existant.

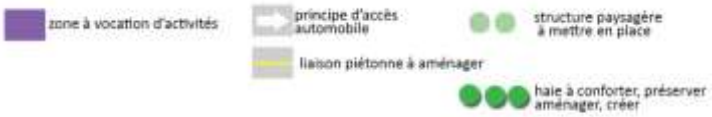
Il fédère et structure cette zone par le biais de définition de limites d'implantation qui permettent un jeu entre façades, une composition architecturée de l'espace.

Les constructions supplémentaires permettent d'affirmer cet espace comme site d'accueil maîtrisé des entreprises et non plus comme un mitage de l'espace rural,

Le recul permet de conserver des architectures qualifiantes pour l'espace public qui annoncent l'aire urbanisée tout en ne fédérant pas l'identité de l'espace public à celle des le projet, comme c'est le cas à l'est avec la zone de la route de Laval, privilégie la sobriété de traitement (platebande enherbée) et développe de la sorte un vocabulaire commun à caractère identitaire.

Les rares haies existantes sur sites sont capitalisées pour donner une structure à l'ensemble, une certaine légitimité.

Les espaces vert offrent une diversité d'usages (façade urbaine, «parvis vert des entreprises», fossés, architectures, noue, bassin de rétention). Les hauteurs sont de12 m de haut maximum



OAP – SECTEUR A4 : ZONE INDUSTRIELLE NORD :

5. OAP - SECTEUR A5 : «HORIZON NORD»

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur se trouve au nord de la zone horizon, au nord de l'ancienne voie ferrée qui sépare le site de la zone industrielle Horizon.

Actuellement il est accessible depuis la rue de Belle Fontaine à l'Est et depuis le chemin de Bois Hamon.

Le cadre paysager est assez qualitatif avec une trame arborée très présente et des espaces naturels de qualité à proximité.

Une canalisation de gaz traverse le site. Un poste technique associé à cette canalisation est visible sur le bord de la route, cf photo ci-après.

Points de vues

OBJECTIFS

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un secteur économique prolongeant la dynamique de la zone Horizon,
- Permettre à des entreprises de développer leur activité en étendant leur capacité de production
- Maintenir une identité agricole et paysagère au site.
- Intégrer la contrainte de la canalisation gaz.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

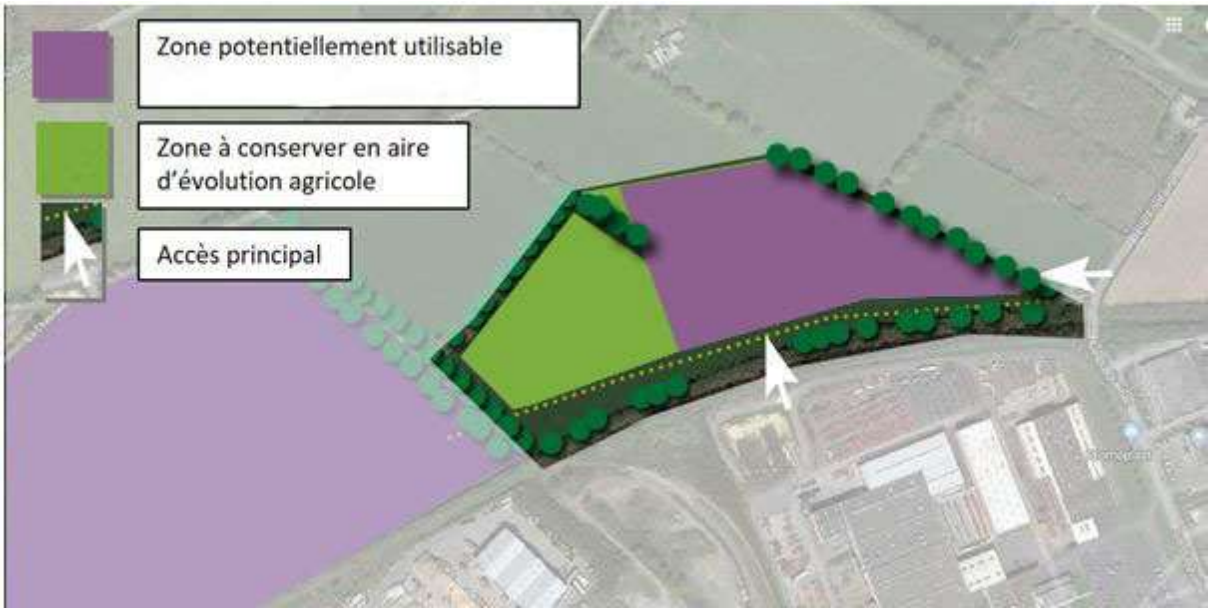
Composition urbaine et déplacements

L'accès se fera par la rue de Belle fontaine et depuis le site de Kühn par le biais d'une passerelle à aménager par l'acteur économique qui aménagera ce secteur. Les accès ne devront pas entraver l'aménagement de la voie ferrée en voie verte (voie cyclable départementale Carquefou/Châteaubriant.

Le secteur peu bâti pour conserver le plus possible son caractère agricole.

Espaces verts

Les haies de rives seront conservées le plus possible.



OAP – SECTEUR A5 : «HORIZON NORD»

6. OAP - SECTEUR A6 : « ENTRÉE DE VILLE OUEST »

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur se trouve en entrée ouest de l'aire agglomérée, au bord de la D163 et de la D772. Il est donc particulièrement visible, dans le prolongement de zones à vocation d'habitat et d'activités (centre équestre, entreprise informatique notamment).

La partie ouest du secteur présente un intérêt paysager assez faible, avec l'absence de bocage, d'arbres ou de bâti remarquable. La partie est, en revanche, est marquée par des haies bocagères de qualités qui divisent le site et créent des espaces plus « intimistes ».

Les parcelles à l'ouest sont actuellement utilisées par le centre équestre ; celles à l'est ne sont pas utilisées (prairies).

POINTS DE VUES

OBJECTIFS

Cette OAP concerne un espace d'urbanisation future à vocation d'activités et un espace dédié à l'accueil d'une future zone d'habitat l'ensemble étant desservi tant par la route de Rougé que par, à terme, la future voie de contournement ouest.

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant
- Aménager une entrée de ville de qualité
- Préserver les espaces naturels de qualité et le paysage
- Sécuriser les déplacements et les flux d'entrée de ville
- Aménager un réseau de déplacements doux qui relie ce secteur aux étangs de Choisel.

1.

2.

3.

4.

5.

Quartier d'habitat, structure urbaine composée, voirie hiérarchisée

Densité : 25 logt/h

Zone verte, paysagée, pouvant accueillir des mobilités douces, de la gestion des eaux pluviales

Secteur économique artisanal

Haie existante à préserver

Connexion mobilité douce

Accès voiture/PL
Accès principal

Espace vert à aménager

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- → **Programme activités artisanales**
- → **Surface : 1.7 hectares**
- → **Echéance : 1 à 7 ans**
- → **Vocation : activités**

Composition urbaine et déplacements

Des cheminements piétons relieront la future zone aux espaces bâtis alentours.

Une connexion paysagère accueillera piétons et cycles et mettra en relation le site d'activités, le site d'habitat et les étangs de Choisel via les espaces verts publics existants à l'Est du site.

L'aménagement de l'intersection entre la RD163 et la future voie de desserte interne de la zone économique fera l'objet d'une attention particulière. Il pourra conduire à reconfigurer les voies existantes pour assurer une sécurisation optimale de ce point de connexion.

Espaces verts

Les haies existantes seront conservées. Elles constitueront le socle paysager de la future zone d'activités.

Une haie sera créée en limite nord de la partie est, assurant une transition paysagère entre l'espace naturel et l'espace bâti.

Des espaces verts paysagers prolongeront ou épaissiront la trame bocagère.

L'OAP étant concernées par une voie départementale le recul applicable sera de 25m

OAP – SECTEUR A6 : « ENTRÉE DE VILLE OUEST »