PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHANTONNAY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ARRETE LE	APPROUVE LE
Le 13 septembre 2017	

PIECE DU PLU

3

Sommaire

1 PREAMBULE

1.1 Le contexte législatif et règlementaire des OAP.....6

1.2 Les secteurs comportant des OAP.....7

1.3 L'échéancier prévisionnel à l'urbanisation.....9

2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 Les secteurs à vocation dominante Habitat.....13

2.1.1 Les quartiers «greffés»

2.1.1.1 Les orientations «Cadre».....13

2.1.1.2 Les orientations «Secteur».....17

> La Siacre.....17

> Les Marguerites.....20

> L'Epine.....22

> Nicole Jouhier.....25

> Rue Rochereau.....28

> Le Pont Corne.....30

2.1.2 Les nouveaux quartiers de l'agglomération principale

2.1.2.1 Les orientations «Cadre».....32

2.1.2.2 Les orientations «Secteur».....34

> Les Marzelles.....34

> Rue Belliard.....38

2.1.3 Les nouveaux quartiers des agglomérations secondaires

2.1.3.1 Puybelliard.....41

2.1.3.2 Saint-Philbert-de Pont-Charrault.....44

2.1.4 Le quartier «Le Fief des Bouales».....47

2.2 Les secteurs à vocation dominante Equipement.....49

2.2.1 Le pôle scolaire.....49

2.2.2 Sud de Cinélumière.....51

2.3 Les secteurs à vocation dominante Economique.....53

1. PREAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÈGLEMENTAIRE DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des outils du PLU qui permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article L151-6 indiquent que «*les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».

L'article L151-7 précise que «*les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36».

Le scénario d'aménagement défini par le PLU pour le territoire de Chantonnay repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création des logements, d'équipements ou de futurs parcs d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLU a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

1.2 LES SECTEURS COMPORTANT DES OAP

Les secteurs de projet sont différenciés selon leur vocation dominante : Habitat, Equipement et Activités économiques.

Concernant les secteurs à vocation principale habitat, quatre types de secteurs sont distingués selon le contexte du site et le type de projet accueilli :

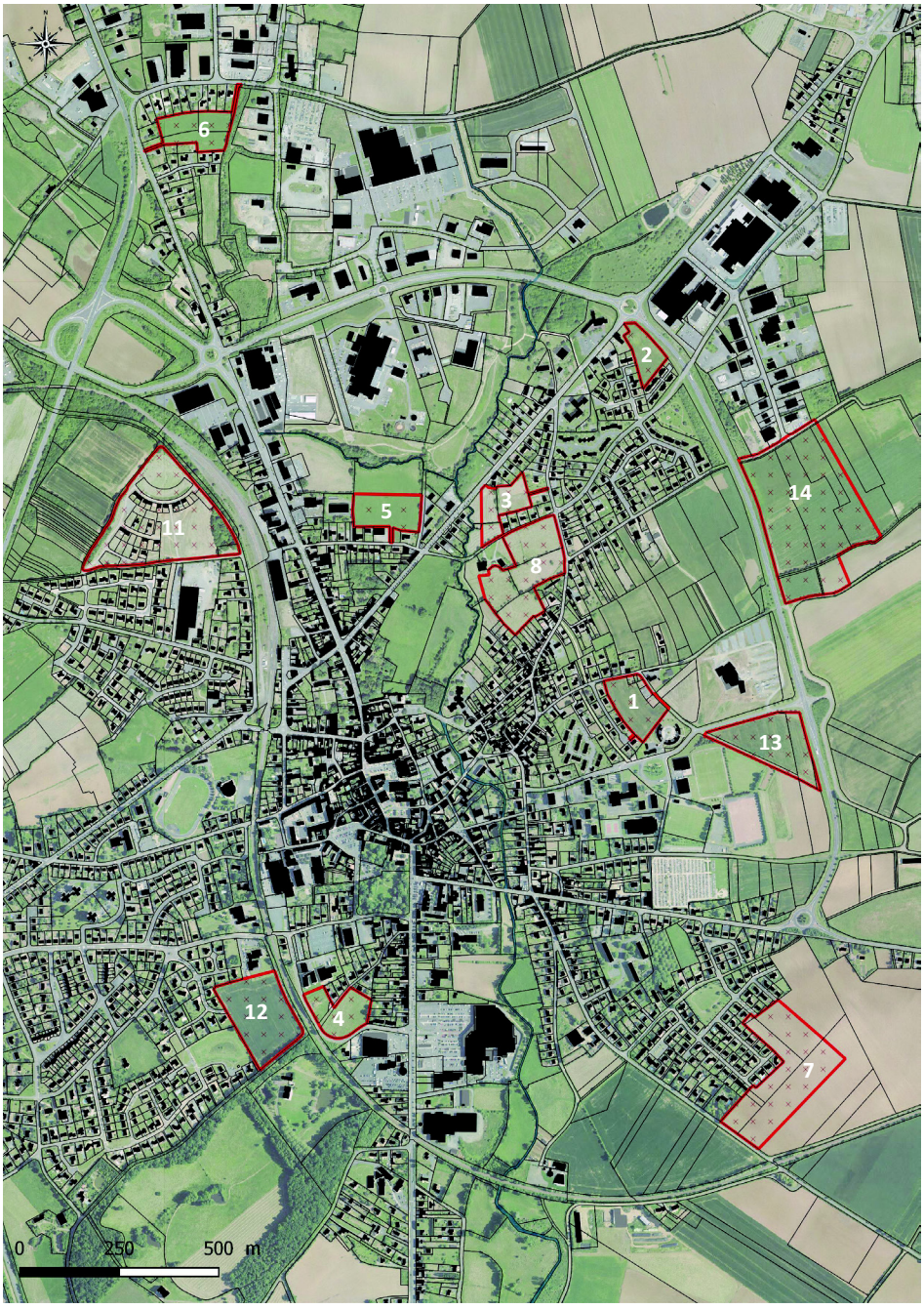
- **Les quartiers «greffés»** : il s'agit de terrains majoritairement agricoles et non bâtis, enclavés au sein du tissu urbain existant. Ils ont vocation à accueillir des petites opérations de logements composées de maisons individuelles, groupées ou non et de logements intermédiaires.
- **Les nouveaux quartiers de l'agglomération principale** : il s'agit de terrains majoritairement agricoles et non bâtis, en extension du tissu urbain existant, couvrant une surface de plusieurs hectares.

Ces deux types de projet sont encadrés par des orientations «Cadre», communes à l'ensemble des secteurs de projets présentant des caractéristiques et des destinations homogènes. Ces orientations communes sont complétées **par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation de l'espace : les orientations «Secteur».**

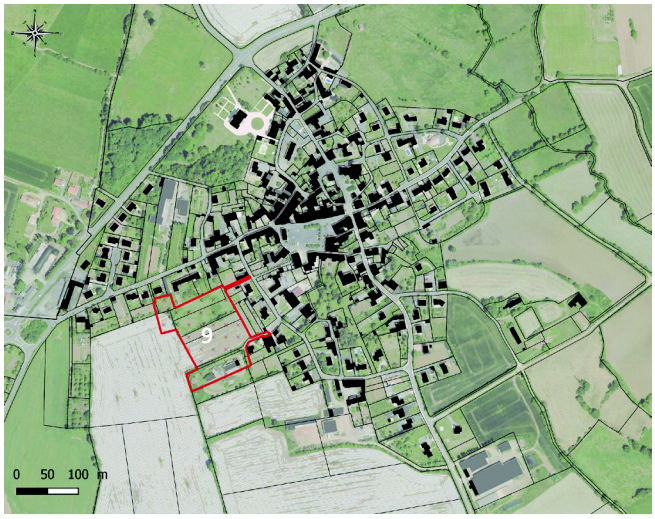
- **Les nouveaux quartiers des agglomérations secondaires** : il s'agit des secteurs de projet se situant dans la continuité des bourgs de Puybelliard et Saint-Philbert-de-Pont-Charrault. Chacun de ces secteurs de projet fait l'objet d'orientations spécifiques.
- **Le quartier « Le Fief des Bouales »** : il s'agit d'un éco-quartier dont les lots sont en cours de commercialisation. Le règlement du lotissement étant caduque à court terme, l'OAP permet de poursuivre l'aménagement de ce secteur de manière cohérente avec l'existant.

NUMÉRO OAP	NOM	SURFACE
Secteurs de projet à vocation dominante Habitat		
Les quartiers «greffés»		
1	LA SIACRE	1,52 ha
2	LES MARGUERITES	8 425 m²
3	L'EPINE	1,21 ha
4	NICOLE JOUHIER	1,39 ha
5	RUE ROCHEREAU	1,47 ha
6	LE PONT CORNE	1,57 ha
Les nouveaux quartiers de l'agglomération principale		
7	LES MARZELLES	4,94 ha
8	RUE BELLIARD	3,48 ha
Les nouveaux quartiers des agglomérations secondaires		
9	PUYBELLIARD	1,52 ha
10	SAINT-PHILBERT	5 879 m²
11 Le quartier «Le Fief des Bouales»		
Secteurs de projet à vocation dominante Equipement		
12	FUTUR PÔLE SCOLAIRE	3,04 ha
13	SUD DE CINELUMIERE	2,68 ha
Secteurs de projet à vocation dominante Activités économiques		
14	EXTENSION PIERRE BRUNE	9,02 ha

- Secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans l'agglomération principale -



- Secteurs comportant des OAP à Puybelliard -



- Secteurs comportant des OAP à Saint-Philbert de Pont-Charrault

1.3 L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL À L'URBANISATION

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en oeuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement énoncées par le PADD et ainsi permettre une croissance démographique et du parc de logements continue.

Quatre périodes sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site à vocation dominante Habitat, cet échéancier est représenté sous forme graphique en indiquant par un cadre gris la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation.

0 2-3 4-5 7-8 10 ans

Pour chaque OAP, l'échéancier prévisionnel est déterminé au regard :
- de l'existence ou non d'un projet porté par la collectivité ou un privé ;
- de la taille de l'opération envisagée ;
- des phénomènes de rétention foncière qui pourraient ralentir l'urbanisation du site ;
- des contraintes techniques, naturelles ou réglementaires ;
- du rythme de production de logements...

A noter que l'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre du au retard d'autres secteurs de projets
- L'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales

Le quartier « Le Fief des Bouales » ne répond pas à cette présente disposition (échéancier prévisionnel à l'urbanisation), les lots étant déjà en cours de commercialisation.

0
250
500 m

0 50 100 m

0 50 100 m

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

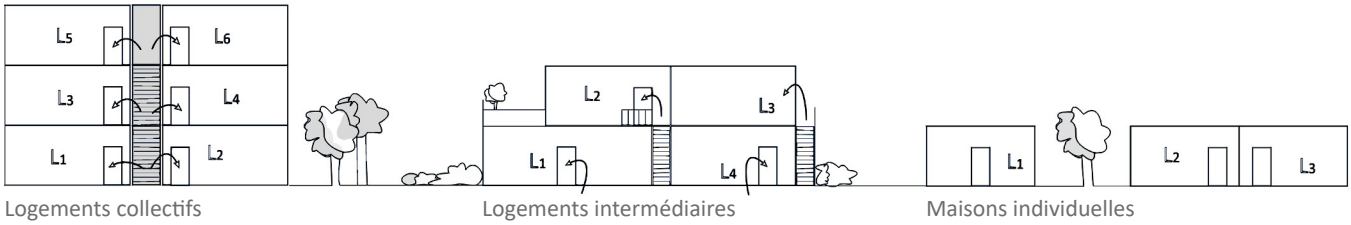
2.1 LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT

2.1.1. Les quartiers «greffés»

2.1.1.1 Les orientations «Cadre»

1 - VOCATION DES SECTEURS DE PROJET

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements, sous la forme de maisons individuelles avec jardins, associées à des formes de logements plus denses (individuel groupé, logements intermédiaires, petits collectifs, etc.).



Logements collectifs — Logements intermédiaires — Maisons individuelles

2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- un secteur proposant des parcelles de petite taille,

- un espace commun à l'opération,

- une desserte interne traversante, au moins pour les modes doux (piétons, vélos, etc.).

Des éléments programmatiques autres (équipements, commerces, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le réglement de la zone.

3 - PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'IMPLANTATION

L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte traversante. Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements.

A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du tissu bâti existant.

L'opération ne devra pas «tourner le dos» aux voies existantes le long desquelles elle s'implante (à l'exception des voies de transit non comprises dans l'agglomération). Au contraire, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur 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.

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 une réponse au bâti mitoyen par du bâti , aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

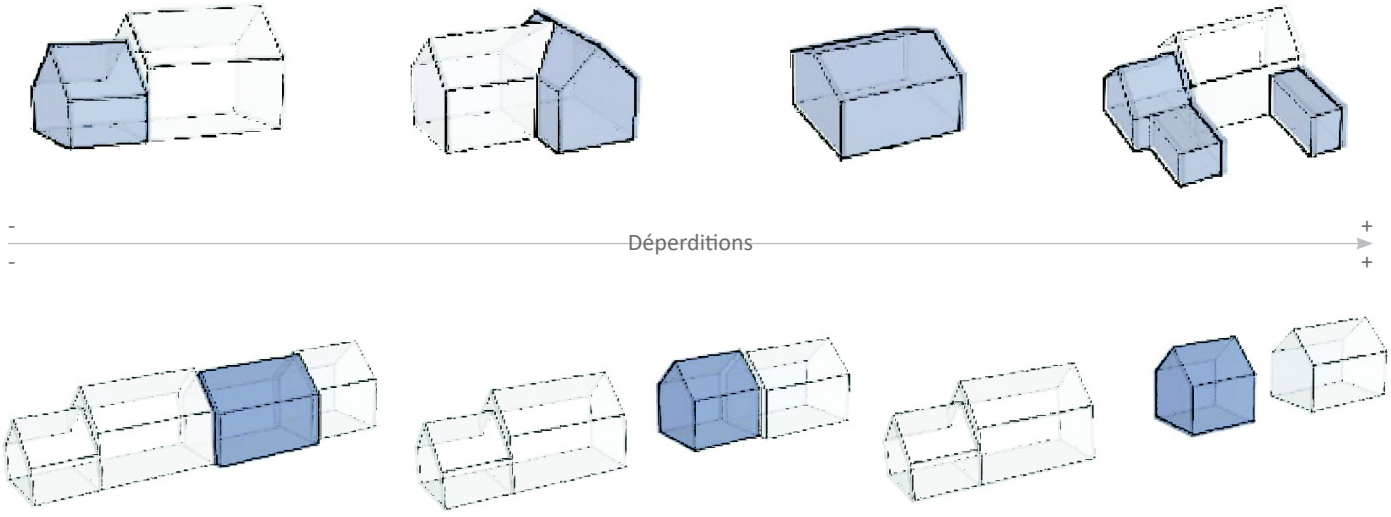
La répartition des différentes composantes programmatiques du secteur de projet sera étudiée de manière à répondre au mieux aux orientations ci-dessus.

4 - DES FORMES URBAINES CONCILIANT QUALITÉ DU CADRE DE VIE, DENSITÉ ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Une implantation des constructions en limite de voie ou en léger retrait et en limites séparatives est privilégiée ; elle permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces souvent privés d'ensoleillement et non utilisés. Des décrochés de façade ou de toiture sont réalisés pour animer la rue et rompre la monotonie.

Afin d'économiser de l'énergie, les constructions de maisons individuelles devront constituer des volumes simples et compacts. Les façades exposées au vent sont ainsi réduites et donc les déperditions thermiques limitées. La mitoyenneté et donc l'implantation en limite de parcelle est recherchée, sources d'économies d'énergie en permettant notamment une meilleure isolation (réduction des surfaces exposées au vent).

Les tailles et les formes de parcelles sont variées afin de limiter l'uniformisation des lots et offir des conditions favorables pour l'intégration des différents types d'habitat. Le découpage parcellaire concilie qualité de vie et densité et s'adapte à la typologie du bâti. Les parcelles de largeur réduite (en lanière) sont privilégiées ; cette géométrie permet de cadrer l'espace rue et rappelle le tissu de faubourg existant à proximité immédiate du site.



L'implantation des constructions est réfléchi en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie.

La densité brute minimale à respecter est précisée pour chaque secteur de projet. Elle comprend les voiries, les réseaux, les espaces publics ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé.

5 - ACCES ET STATIONNEMENT

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

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 quelques places destinées aux visiteurs.

6 - GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

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

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en entrée d'opération, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé.

2.1.1.2 Les orientations «Secteur»

1 - La Siacre

Surface : 1,52 ha
Nombre de parcelles impactées : 7
Echéancier prévisionnel :

» CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site de la Siacre offre un potentiel intéressant pour y développer une offre en petits terrains. Le foncier est aujourd'hui utilisé comme terrain d'agrément avec ou sans usage particulier (fond de jardin, potager). Il est bordé par les rues de la gendarmerie, de la Siacre et du Linguet. Un dénivelé relativement important caractérise l'accès au site depuis la rue du Linguet. Un mur ancien en pierre borde une partie de la limite est du site (rue de la gendarmerie).

Au Sud-est du site se trouve la gendarmerie (intégrant des logements de type R+1+c) et à l'ouest un quartier d'habitat pavillonnaire présentant une densité de 8 logements/ha.

» ORIENTATIONS GENERALES

- Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

- Respecter une densité d'au moins 19 logements par hectare.

- S'inscrire dans un principe d'extension cohérente du tissu pavillonnaire situé à l'Ouest et composer avec les caractéristiques physiques du site (dénivelé, talus...).

- Composer l'espace pour qu'il constitue un espace de connexion entre les quartiers d'habitat à l'ouest, la liaison douce et le pôle d'équipements situé à l'Est du site.

- Diversifier l'offre en logements et en terrains en prévoyant notamment des tailles de terrains diversifiées permettant de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

» ORIENTATIONS SPATIALISEES

1. Structurer l'opération à partir d'une voie de desserte traversante connectant la rue de la Gendarmerie à la rue du Linguet qui se termine actuellement en impasse.
2. Organiser les constructions autour de cette voie de desserte.
3. Privilégier un parcellaire en lanière le long de la voie assurant une exposition au sud des espaces jardinés.
4. Prévoir une opération plus dense organisée autour d'un espace commun (la placette) avec un accès direct depuis la rue de la Gendarmerie.
5. Conserver le mur ancien en ne prévoyant qu'une seule percée pour véhicules motorisés qui devra desservir uniquement le secteur plus dense.
6. Prévoir un cheminement doux entre le secteur dense et le reste de l'opération et permettre une connexion jusqu'au secteur des équipements (OAP n°13).
7. Créer des espaces publics (voirie et aire de stationnement) qualitatifs en termes de traitement (revêtement, végétalisation)

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements individuels

Espace destiné à la création de logements sous des formes denses

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante à créer (position indicative)

Accès unique pour véhicules motorisés

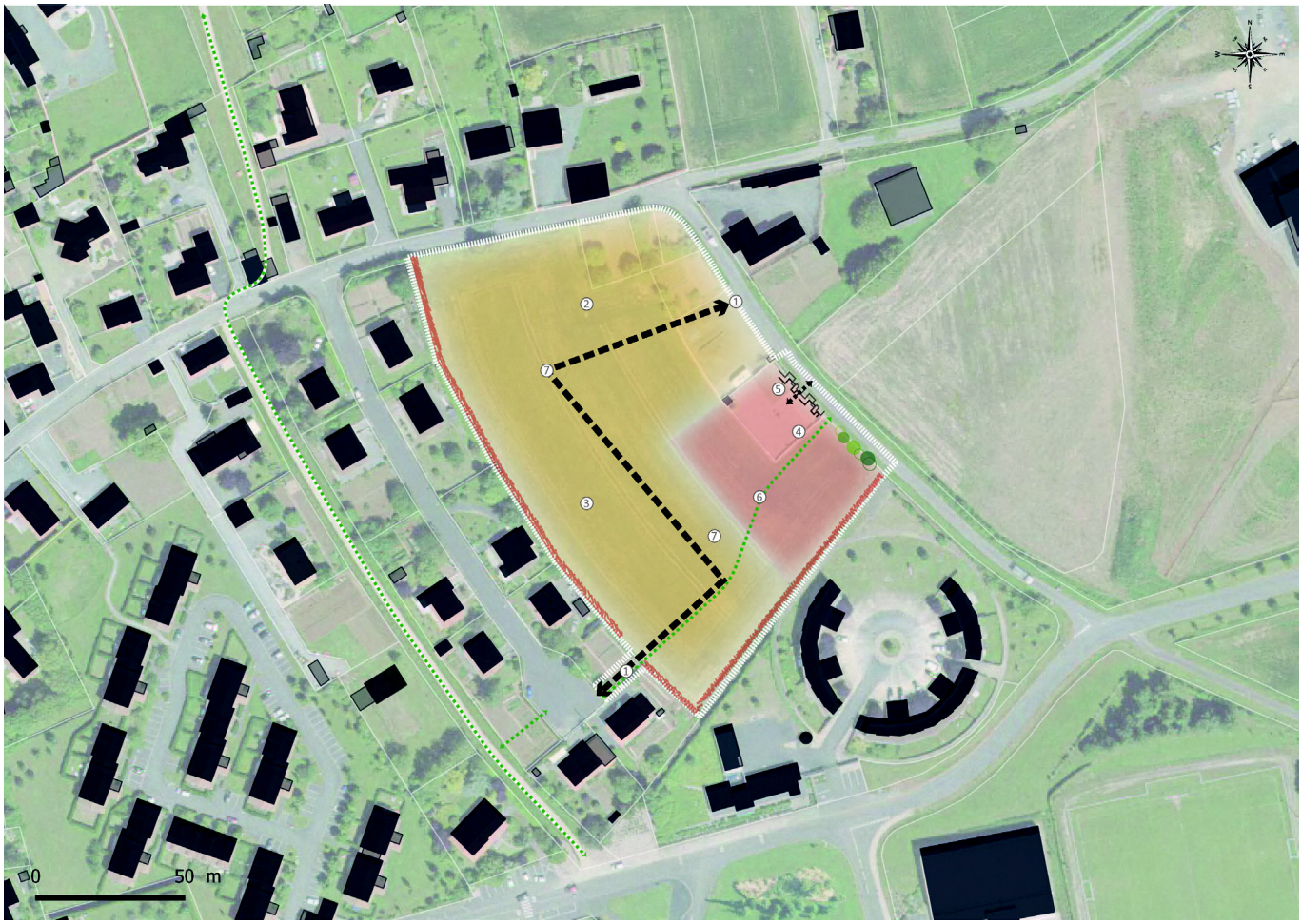
Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

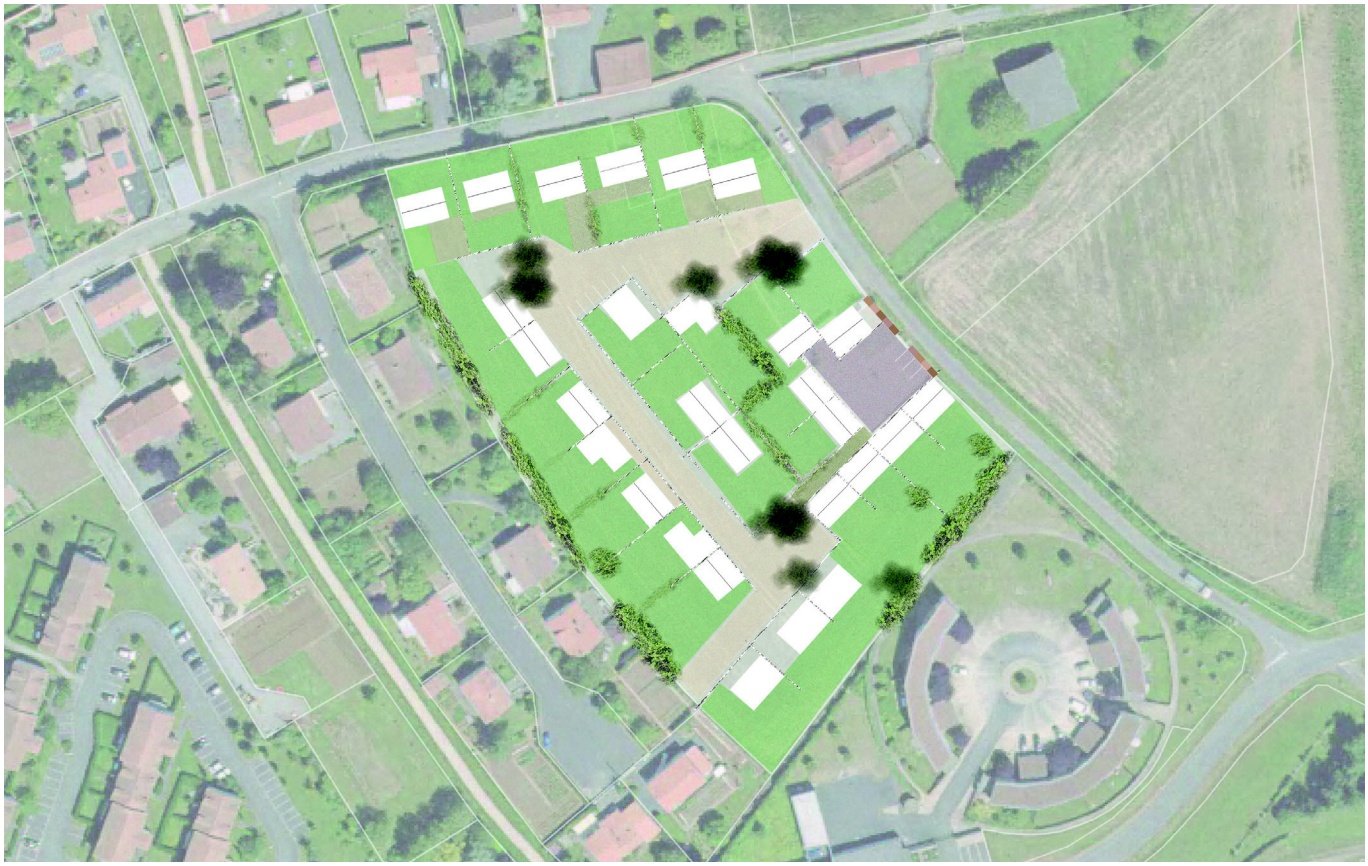
Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines (filtres paysagers, recul des constructions...)

Préserver le mur existant



- Exemple de schéma d'aménagement -



2 - Les marguerites

Surface : 8 425 m²
Nombre de parcelles impactées : 1
Echéancier prévisionnel :

» CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur des Marguerites se situe en prolongement du quartier du même nom sur une emprise foncière qui donne directement sur le boulevard Voeckler. Il s'agit ici d'un site fortement marqué par un environnement urbain diversifié avec la présence d'habitat individuel dense ou de collectifs à proximité.

» ORIENTATIONS GENERALES

- Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (plusieurs tranches sont possibles).
- Respecter une densité d'au moins 19 logements/hectare.
- Prévoir 100% de logements sociaux.

» ORIENTATIONS SPATIALISEES

① S'appuyer sur les amorces de voirie existantes dans les quartiers d'habitat accolés pour créer une voie traversante reliant l'impasse des Primevères et la rue des Orchidées.

② Organiser le bâti autour de la voie

③ Les limites du site en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter les vis-à-vis en répondant aux jardins par des jardins. Ce traitement permet également un ensoleillement optimal des nouveaux jardins créés.

④ Prévoir un espace vert ou des espaces jardinés (privés ou communs) entre le boulevard Voeckler et l'opération d'habitat afin de limiter les covisibilités avec l'axe routier.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements sous une forme dense (individuel groupé...)

Espace vert ou jardiné à réaliser

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Arborer l'espace

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Accès à créer depuis les amorces de voirie existantes

3 - L'Epine

Surface : 1,19 ha
Nombre de parcelles impactées : 3
Echéancier prévisionnel :

0 3 6 9 12 ans

» CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé entre un lotissement pavillonnaire et l'espace naturel en bordure de la Mozée, ce site est actuellement utilisé pour un usage agricole. Il dispose potentiellement de trois accès depuis les rues Belliard à l'Est, de l'épine au Sud et du Général de Gaulle à l'Ouest.

Quelques éléments bocagers rappellent le caractère rural et naturel du secteur.

» ORIENTATIONS GENERALES

- Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

- Respecter une densité d'au moins 19 logements/hectare.

- Prévoir des constructions au gabarit similaire à ceux des constructions voisines

- Permettre une bonne intégration paysagère de la future opération notamment sur la frange Ouest qui est au contact de la Mozée.

» ORIENTATIONS SPATIALISEES

1. Créer une voie principale traversante reliant la rue de l'Epine à la rue Belliard et à la rue du Général de Gaulle.
2. Les parcelles au Sud pourront bénéficier d'un accès direct depuis la rue de l'épine. Il devra être mutualisé afin d'éviter une multiplication des accès individuels sur la voie et préserver la trame arborée bordant la rue de l'épine.
3. L'entrée dans l'opération devra être marquée par une implantation du bâti à l'alignement de la voie d'accès ou en léger retrait. Les jardins bénéficieront ainsi d'une meilleure orientation.
4. Le découpage parcellaire devra s'appuyer sur les haies bocagères présentes sur le secteur de projet.
5. Prévoir une transition végétale de la limite avec l'espace agricole bordant la Mozée.
6. Créer une liaison douce depuis la rue de l'Epine et se raccordant à l'Ouest au cheminement longeant le ruisseau de la Mozée de façon à connecter cet itinéraire aux liaisons douces existantes ou futures.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements individuels
- Frange à conserver en espaces privatifs jardinés

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

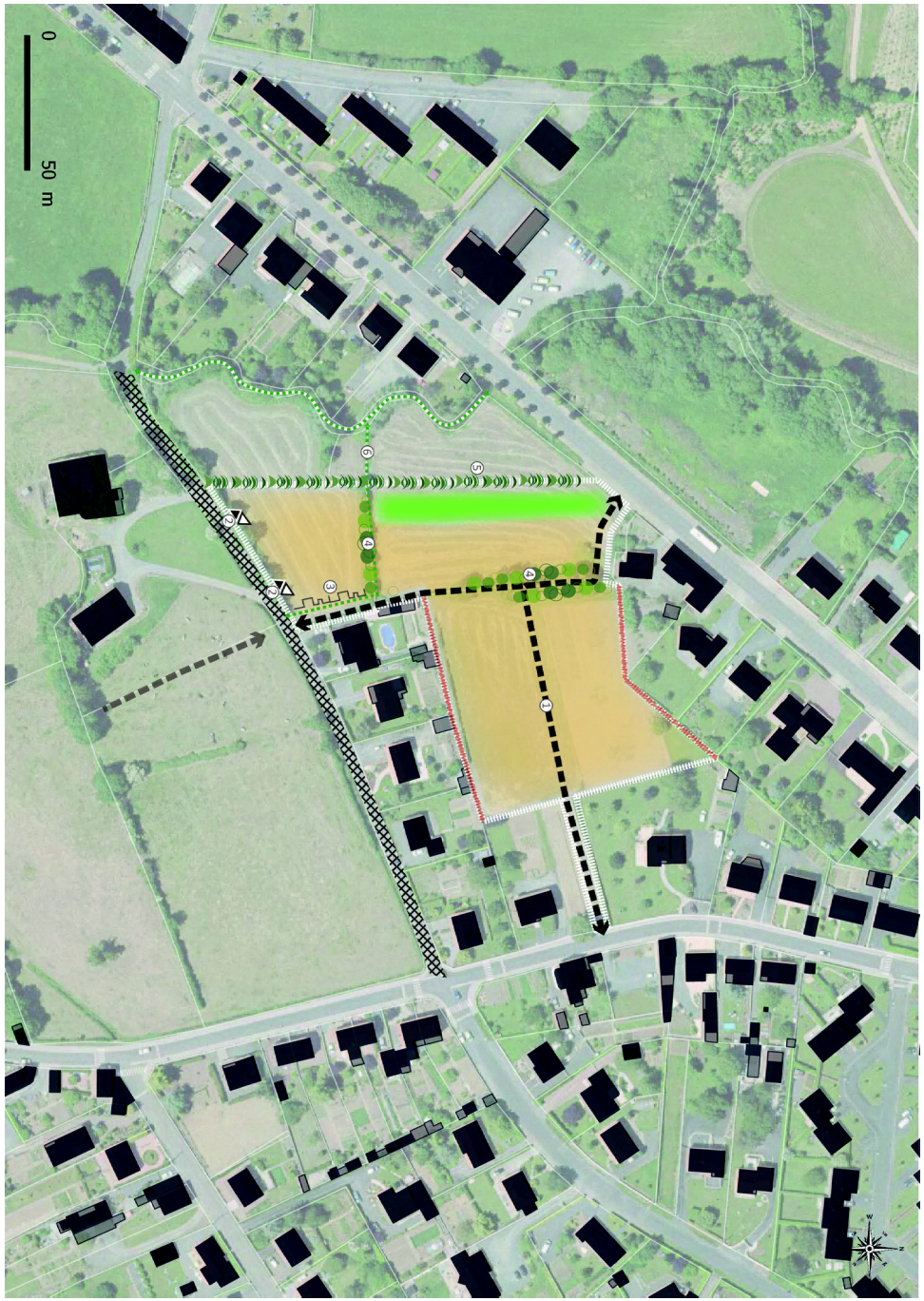
- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines (filtres paysagers, recul des constructions...)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Accès depuis la rue de l'épine

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET AUX FORMES URBAINES

- Retrait des constructions par rapport à la voie dans la continuité du tissu bâti existant
- Intégrer le projet d'élargissement de la rue de l'épine


0
50 m

4 - Nicole Jouhier

Surface : 1,39 ha
Nombre de parcelles impactées : 4
Echéancier prévisionnel :

» CARACTERISTIQUES DU SITE

Localisée à proximité immédiate d'une zone commerciale de Chute Pérette et du lycée Sainte Marie, cette emprise foncière est aujourd'hui desservie depuis l'impasse Sully, voie de desserte d'une zone résidentielle qui se termine en impasse.

Sans réel intérêt paysager, ce site se distingue par une absence d'éléments bocagers à l'exception de quelques sujets sur la frange Est du site.

Le site Nicole Jouhier se caractérise par ailleurs par une topographie assez marquée qu'il conviendra d'intégrer dans les futurs aménagements.

» ORIENTATIONS GENERALES

- Le secteur pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tranches)

- Mettre en oeuvre une densité d'au moins 19 logements/hectare.

» ORIENTATIONS SPATIALISEES

1. Structurer l'opération autour d'une voie principale connectée à l'impasse Sully.
2. Prévoir un espace public au coeur de l'opération assurant la gestion du stationnement.
3. Réserver une emprise foncière en prolongement du lycée Sainte-Marie afin d'anticiper les éventuels besoins (habitat ou extension du lycée).
4. Prévoir des accès piétons reliant l'impasse Sully et la rue Nicole Jouhier.
5. Un cheminement doux sera créé le long de la limite Est du secteur de projet.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

Espace à vocation d'équipement et/ou d'habitat

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

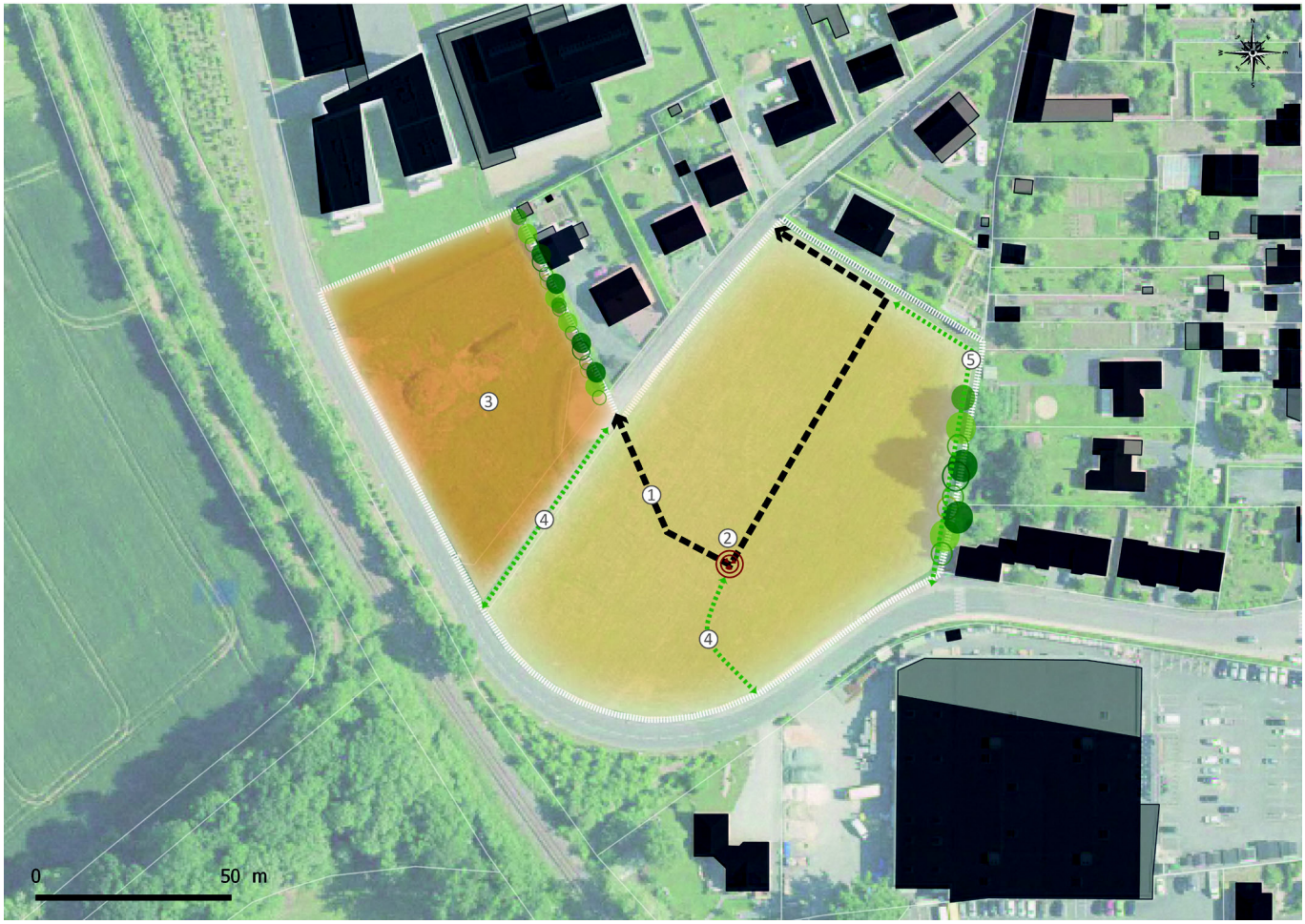
Voie structurante à créer (position indicative)

Liaison douce à créer (position indicative)

Espace public en coeur d'opération pour assurer la gestion du stationnement (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables


1
2
3
4
4
4
5
0
50 m

5 - Rue Rochereau

Surface : 1,47 ha
Nombre de parcelles impactées : 1
Echéancier prévisionnel :

» CARACTERISTIQUES DU SITE

Localisée entre l'avenue Monseigneur Batiot et l'avenue du Général de Gaulle, cette emprise foncière est aujourd'hui desservie depuis l'avenue Alexandre Rochereau et l'impasse du Pont d'Arcole.

A l'ouest, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay a rénové et aménagé un local qui abrite des associations caritatives et un atelier relais.

Au Sud, le site est bordé par des habitations implantées le long de l'avenue Alexandre Rochereau et un entrepôt pour les bus. Au niveau de l'impasse du Pont d'Arcole se trouve la résidence du Pont d'Arcole, gérée par Vendée Habitat (26 logements/ha).

Au Nord, se trouve la coulée verte.

» ORIENTATIONS GENERALES

- Le secteur pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tranches)

- Mettre en oeuvre une densité d'au moins 19 logements/hectare.

» ORIENTATIONS SPATIALISEES

① Structurer l'opération autour d'une voie traversante reliant l'impasse du Pont d'Arcole à l'avenue Alexandre Rochereau.

② Prévoir une liaison vers le local des associations. Celle-ci pourra prendre la forme d'un cheminement doux ou d'une voie de desserte.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Accès à créer (position indicative)

Possibilité de desserte secondaire complémentaire (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

6 - Le Pont Corne

Surface : 1,57 ha
Nombre de parcelles impactées : 4
Echéancier prévisionnel :

» CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site du Pont Corne est actuellement destiné à un usage prairial en second rideau d'un tissu pavillonnaire. Situé à l'extérieur du centre-ville au contact de la zone économique de Polaris Nord, ce terrain est enclavé mais deux accès potentiels au site existent depuis les rues des Mousserons et du Pont Corne.

A l'est du site, une coulée verte fait office de barrière visuelle naturelle et paysagère limitant les vis-à-vis avec la zone d'activités économiques.

» ORIENTATIONS GENERALES

- Mettre en oeuvre une densité d'au moins 19 logements/hectare.

- Proposer une offre d'habitat qui permettra une bonne insertion de la nouvelle opération au sein du tissu pavillonnaire.

- Anticiper les mutations foncières des parcelles bâties bordant le secteur.

» ORIENTATIONS SPATIALISEES

1. Structurer l'opération autour d'une voie de desserte traversante connectant la rue des Mousserons au Nord et l'avenue du Pont Corne à l'ouest.
2. Prévoir un cheminement doux avec un gabarit suffisamment large pour pouvoir à terme être transformé en voirie pour desservir les éventuelles divisions parcellaires au sud.
3. Prévoir un cheminement doux au nord permettant de connecter les futurs constructions potentielles via les divisions parcellaires avec le nouveau quartier.
4. Préserver le filtre végétal à l'est du site.
5. Prévoir un traitement paysager des limites séparatives par rapport au tissu urbain existant pour éviter les covisibilités et préserver l'intimité.
6. Prévoir une amorce de voirie pour une liaison douce à l'est.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements individuels

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

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines (filtres paysagers, recul des constructions...)