



COMMUNE DE COMMEQUIERS (85)

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme - Dossier d'approbation

Pièce n°4 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



PREAMBULE (RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme précise que « *les travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

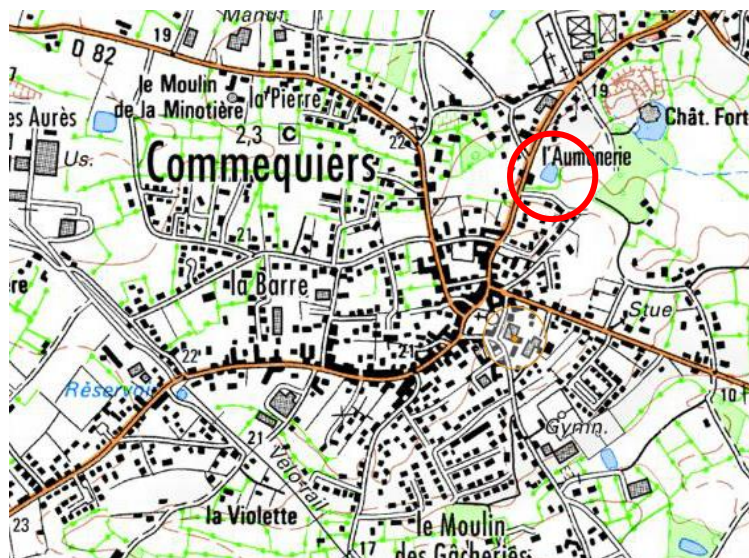
L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

Les orientations d'aménagement du PLU peuvent se présenter sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles peuvent être plus ou moins précises selon les degrés d'élaboration et d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU.

A - ROUTE DE CHALLANS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le secteur, encore partiellement construit (hangars), se situe en entrée Nord-Est du bourg, au croisement de la route de Challans et la route de St-Christophe du Ligneron. Il est proche du centre-ancien (commerces, équipements...).

Enjeux

Le projet d'aménagement doit répondre aux enjeux suivants :

- Requalifier l'entrée de bourg, tout en veillant à la sécurité des déplacements automobiles et piétons (pas de sortie sur la route de St-Christophe du Ligneron)
- Inciter au renouvellement urbain et à la densification du secteur, afin d'optimiser le foncier et maîtriser la consommation d'espace,
- Diversifier les logements afin de répondre aux objectifs du PLH.



A -ROUTE DE CHALLANS - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



1 - Vue depuis la rue du Château



2 - Vue depuis la route de Challans

A - ROUTE DE CHALLANS - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Déplacements

Voirie principale existante

Accès à créer

Carrefour à aménager

Paysage et qualité urbaine

Traitement paysager soigné de la bande inconstructible

Calvaire à conserver

A - ROUTE DE CHALLANS - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

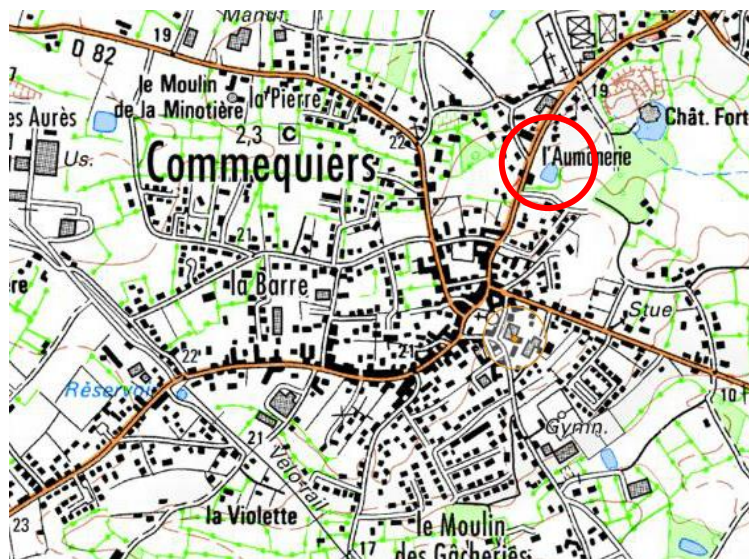
Programme :

- Périmètre OAP : 14 147 m²
- Nombre de logements : 20 logements minimums dans l'ensemble du périmètre de l'OAP ou 14 logements/ha (densité brute) par opération d'aménagement d'ensemble.
- 2 logements sociaux minimums (10 % du programme conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat)

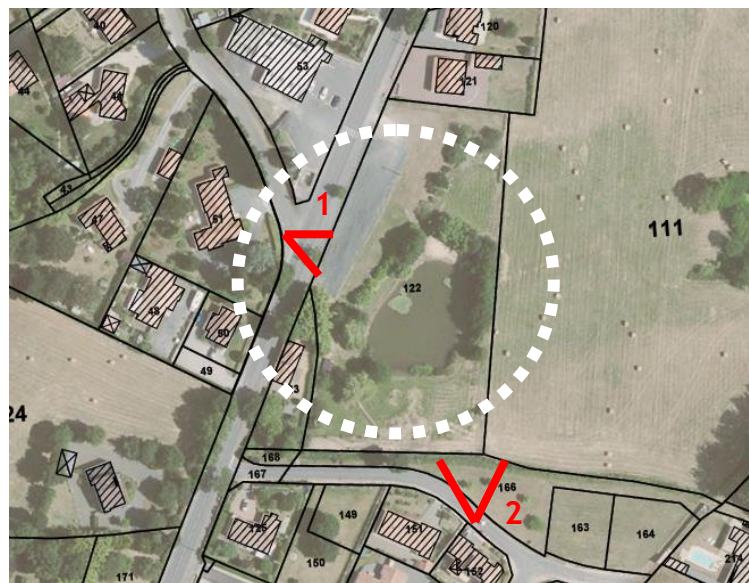
Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en lots libres
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher
- Stationnements dissociés possibles
- Accès/sortie sur la rue du Château interdit

B - RUE DU CHATEAU - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail



Description

Le site est actuellement un délaissé non bâti, partiellement occupé par une aire de stationnement, un espace vert, une pièce d'eau et de nombreux arbres de qualité. Il se situe en transition entre le noyau ancien (maison à l'alignement au Sud et des extensions pavillonnaires des années 70/80 au Nord).

Enjeux

Le projet d'aménagement doit répondre aux enjeux suivants :

- Retrouver un front bâti homogène et favoriser la compacité, en s'appuyant sur la typologie architecturale et urbaine existante (à l'exemple de la maison ancienne au Sud, à l'alignement sur la rue et en R+1),
- Préserver l'espace vert existant, organisé autour de la pièce d'eau, en transition entre la rue du Château et la prairie de la parcelle n°111,
- Conserver un accès pour le stationnement public temporaire, sur la prairie située aux abords du château (manifestations festives).

B - RUE DU CHATEAU - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



1 - Vue depuis la rue du Château



2 - Vue depuis la rue du square de l'Octroi

B - RUE DU CHATEAU - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



B - RUE DU CHATEAU - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

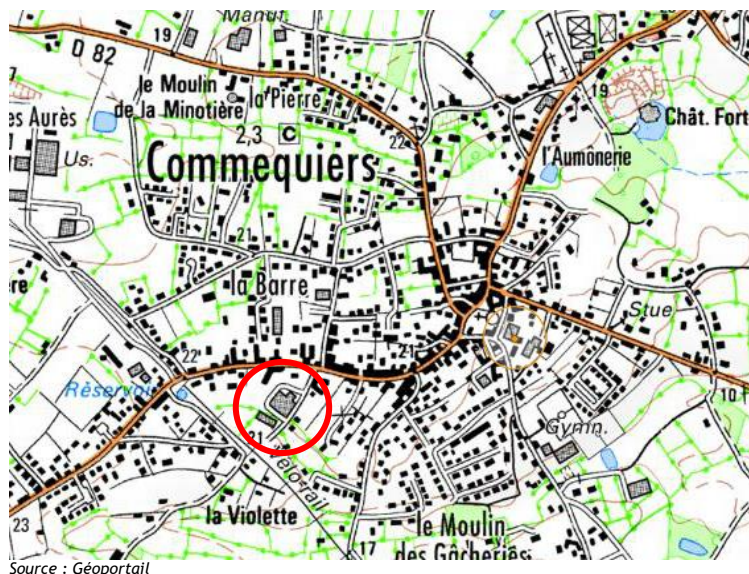
Programme :

- Périmètre OAP (partie habitat): 2 199 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en lots libres
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher
- Stationnements dissociés possibles

C - ALLEE DES GATTES - DESCRIPTION DU SITE



Source : Géoportail



Le site est actuellement une friche économique liée à la cessation et le transfert récent des activités de l'entreprise Périidy.

L'occupation du sol est constituée d'anciens bâtiments d'activités, de circulations et d'aires de stationnement liées à cette ancienne entreprise et terrains en prairie.

Situé à 500 m du centre ancien, cette emprise foncière importante (environ 3ha) représente un atout essentiel pour le renouvellement urbain et le dynamisme du bourg de Commequiers.

C - ALLEE DES GATTES - ENJEUX D'AMENAGEMENT



-  périmètre d'étude
-  bâtiment et petit patrimoine d'intérêt à conserver
-  végétation d'intérêt à conserver
-  ensemble urbain et paysager à préserver
-  voies existantes et accès à maintenir
-  desserte viaire à effectuer
-  continuité douce à maintenir
-  front urbain de qualité à constituer
-  découpage foncier à prendre en compte pour le phasage opérationnel

C - ALLEE DES GATTES - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - DEPLACEMENTS



Rue de la République



Allée des Gattes



Cheminement piéton dans le prolongement de l'Allée des Gattes

C - ALLEE DES GATTES - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PATRIMOINE PAYSAGER



^ 2 paulownias marquent l'entrée de l'allée des Gattes



^ ensemble paysager d'intérêt: pins, cèdres, tilleuil



^ arbre remarquable: cyprès



^ trame bocagère



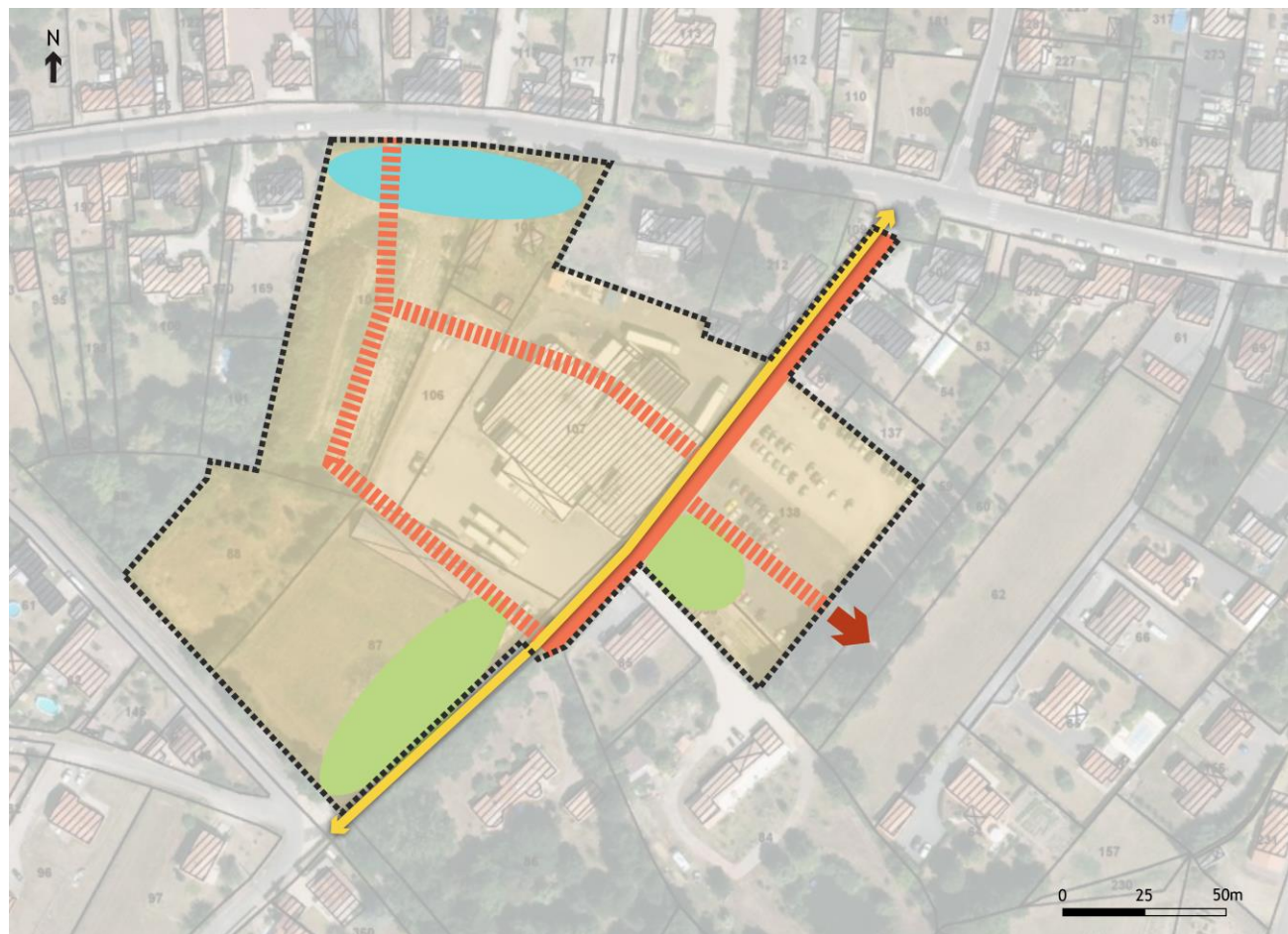
^ sujet isolé

C - ALLEE DES GATTES - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PATRIMOINE BATI



C - ALLEE DES GATTES - DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE L'OAP

> PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES / AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET DES CONSTRUCTIONS



-  Périmètre opérationnel
-  Voie existante à maintenir
-  Bouclage viaire à créer entre la rue de la République et l'Allée des Gattes
-  Continuité douce à maintenir et à valoriser
-  Espaces collectifs paysagers (jardins partagés, aire de jeux et le cas échéant par nécessité technique, ouvrages de régulation des eaux pluviales)
-  Amorce viaire à prévoir
-  Logements locatifs sociaux
-  Logements individuels en lots libres, en accession sociale et maintien à domicile

C - ALLEE DES GATTES - DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE L'OAP

> PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE



Périmètre opérationnel

Trame végétale existante d'intérêt à conserver pour sa valeur paysagère et écologique



Haie bocagère



Arbre isolé



Jardin d'agrément (y compris les 3 cèdres, les 3 pins, le tilleul et le cyprès).

Patrimoine bâti existant d'intérêt à conserver



Clôture en pierre, grille et murets



Calvaire



Construction à usage d'habitation (extension mesurée autorisée - cf. règlement écrit)



Construction annexe (extension interdite)

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles



Poursuivre l'implantation en continuité du bâti existant



Volume principal des constructions reprenant le gabarit des constructions environnantes

Aménagement paysagé



Axe viaire principal à traiter avec une présence végétale renforcée (cf. coupe de principe page suivante)

C - ALLEE DES GATTES - DISPOSITIONS ECRITES DE L'OAP

/ PROGRAMME

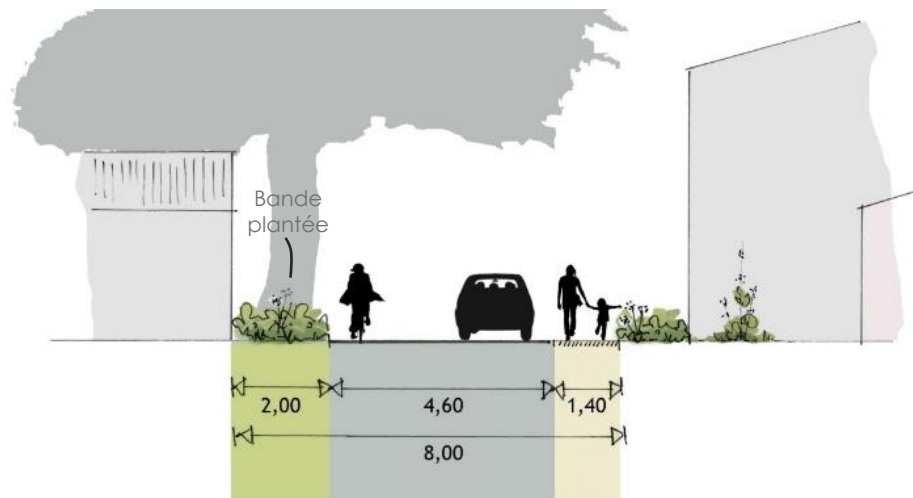
- Périmètre OAP : environ 3 ha
- Périmètre opérationnel : environ 2.5 ha
- Densité brute et nombre de logements : 20 logements/ha minimum par opération d'aménagement d'ensemble ou 50 logements minimum sur l'ensemble du périmètre opérationnel.
- Diversité sociale : 10% minimum du programme en logement locatif social
- Typologies architecturales : RdC à R+1 possibles en lots libres et en opération groupée,

/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

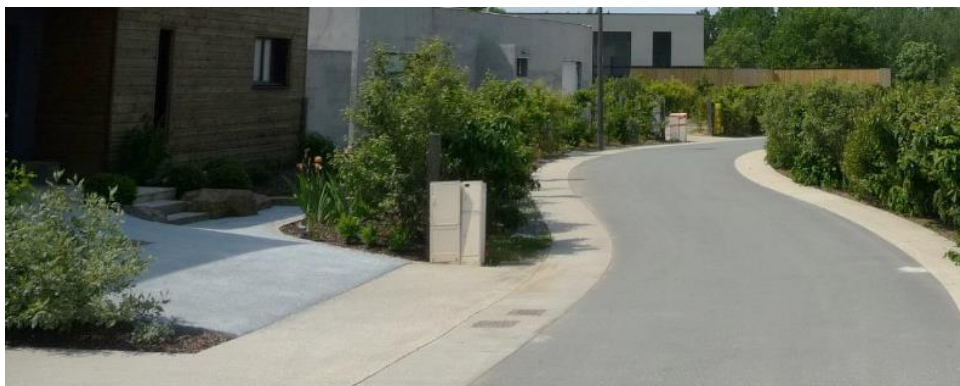
- Stationnements dissociés possibles,
- Essences végétales :
 - Favoriser l'utilisation d'essences locales, ne nécessitant pas d'arrosage, éviter les essences invasives...
- Gestion des eaux pluviales (s'ils sont situés dans le périmètre opérationnel) :
 - gestion aérienne des eaux pluviales à favoriser (noues, bassins de rétention),
 - traitement paysager des ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention avec pentes douces, intégration des ouvrages régulateurs...),
- Orientation solaire des logements :
 - Rechercher une orientation optimale des logements (orienter les pièces à vivre au sud, sud-est ou sud-ouest, limiter les ombres portées entre constructions voisines, valoriser le confort d'été pour maîtriser les risques de surchauffe),
- Perméabilité des sols :
 - Favoriser la perméabilité des sols des espaces publics, des espaces collectifs, des fonds de jardins privés, en limitant les emprises et linéaires de voiries, en privilégiant des revêtements de stationnements appropriés et en développant les espaces de pleine-terre,
- Végétalisation des cœurs d'îlot :
 - Inciter à la plantation des fonds de parcelles pour limiter les îlots de chaleur, améliorer la gestion des eaux pluviales et renforcer la biodiversité.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées :
 - Pour favoriser la constitution d'un front bâti cohérent avec le contexte urbain existant ou encore pour permettre une meilleure prise en compte de l'environnement (ensoleillement des logements, normes énergétiques), le volume principal des constructions nouvelles pourra s'implanter à l'alignement ou en léger recul par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:
 - Pour favoriser l'économie d'espace, le volume principal des constructions nouvelles pourra s'implanter avec un léger retrait par rapport aux limites séparatives.

/ TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS ET DES CLOTURES

- Traitement des espaces publics



^ Illustration d'une présence végétale renforcée rue des Gattes



^ Exemple de profil de voirie



^ Jardins potagers partagés



^ Aire de jeux pour enfants

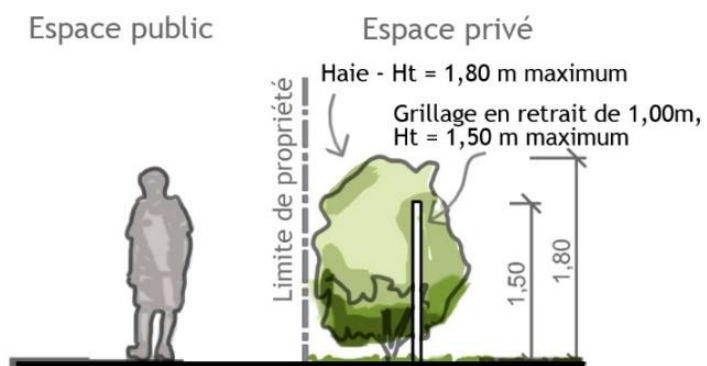


^ Utilisation de matériaux perméables pour le stationnement public

- Traitement des clôtures

- Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement,
- Le traitement homogène et cohérent des clôtures sera à rechercher à l'échelle du quartier: haies arbustives (plantées d'essences en mélange) en limite avec l'espace public et en limites séparatives, cours-jardins avant paysagés, ...
- Dans le cas d'une clôture à édifier en limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, celle-ci sera constituée d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.

20



> Illustration de traitement des clôtures en limite avec l'espace public