Commune de **Saint-Hilaire-de-Chaléons**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME






3. Orientations d'aménagement et de programmation(O.A.P.)

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons, les OAP sont de trois ordres:

- **O.A.P. générales**
- **O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains**
- **O.A.P. relatives aux projets de villages**

1. O.A.P. générales P5

Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat P 7
Dispositions générales relatives aux mobilités douces P 13

2. O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains P17

Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP 1 à 7) P 20
Secteurs à vocation principale d'activités économiques (OAP 8) P 29

3. O.A.P. relatives aux projets de villages P32

au sens du SCoT du Pays de Retz

Projets de villages (OAP V1 à V7) P 34

1. O.A.P. générales

Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation d'habitat
Dispositions générales relatives aux déplacements doux

OAP - Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

1- Formes urbaines

Intégrer le secteur d'étude à la vie urbaine et à la construction de la ville en adoptant une vision globale dépassant le périmètre de l'opération

Toute opération d'aménagement, à quelque échelle que ce soit, contribue à la construction de la ville et est destinée à accueillir des habitants qui sont à même de participer à la vie urbaine. La réussite de l'intégration de l'opération repose en particulier sur le soin qui sera accordé au traitement :

- des formes urbaines, perçues en rapport avec le tissu urbain proche (à apprécier en terme de continuité ou en terme de démarquage si l'ampleur de l'opération projetée peut le justifier) de manière à formaliser une unité et une identité de quartier auxquelles peuvent se rattacher ses habitants;

- des réseaux, notamment des voies, des cheminements piétonniers et cyclables, assurant une bonne relation du secteur avec le reste du bourg et plus spécifiquement avec les lieux de vie collective de l'agglomération (centre-bourg, équipements publics, gare, lieux de détente, commerces et services…) (cf. orientation générale sur les déplacements doux).

Réfléchir à la définition et à l'intégration des espaces communs au sein des opérations d'aménagement, autres que la voirie

Que ce soit à l'échelle d'un bourg ou d'un quartier, les espaces communs participent à la vie de la collectivité (lieux de détente, lieux de rencontre ou d'échanges…) et à la qualité de vie selon le traitement qui en est assuré.

Même si les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précisent pas toujours un besoin d'aménager un espace commun, à chacune des opérations destinées à accueillir de nouveaux habitants doit être associée une réflexion relative à la définition (aux besoins) et aux modalités d'intégration d'espaces communs autres que la seule voirie nécessaire à la desserte des constructions.

Cette réflexion doit être menée pour les secteurs d'au moins 5000 m², offrant des capacités d'accueil de logements plus conséquents, surtout s'ils s'inscrivent dans un environnement urbain pour lequel les quartiers environnants ne disposent pas d'espaces communs ou de lieux de vie collectifs.

La conception de l'opération doit cerner l'opportunité de mettre en place des espaces communs et la typologie des espaces communs à réaliser au regard :

- de ceux déjà existants dans l'environnement proche et plus reculé du secteur d'étude,
- de la dimension de l'opération projetée (superficie, nombre de logements projetés, typologie de logements…).

L'aménagement d'un espace commun propre au secteur sera justifié en fonction de l'importance de l'opération et en l'absence d'espace(s) commun(s) significatif(s) à proximité.

Promouvoir des tailles et formes des parcelles et les conditions d'implantation des constructions alliant intérêt du particulier et intérêt général avec un objectif : la qualité et le confort de vie des habitants

Les tailles et le découpage des parcelles dédiées à la construction influent sensiblement sur la forme urbaine générale du quartier.

De manière générale, le tracé de voirie, le traitement des espaces communs, le découpage des lots, doivent répondre, dans un intérêt général :

- à l'image que l'on souhaite véhiculer d'une nouvelle ''pièce'' du puzzle urbain (bourg),
- à l'identité que l'on souhaite conférer à un futur quartier, lorsque l'opération porte sur une superficie et un nombre de constructions nouvelles suffisamment conséquent pour étoffer de manière significative le tissu urbain du bourg.

Pour que ces formes urbaines prennent tout leur sens, **l'aménageur doit réfléchir** :

- **aux conditions d'implantation des constructions** (alignement à la voie ou recul, alignement des façades ou libertés d'implantation, implantation des annexes par rapport à la construction principale), etc...
- **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume, etc...

pour retranscrire le cas échéant ces objectifs de formes urbaines par des prescriptions (devant respecter a minima les règles du P.L.U.).

La réflexion sur les formes urbaines pouvant être développées sur un secteur, doit au préalable prendre en compte :

- **les objectifs de densité** minimale moyenne de logements, pouvant être imposés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur concerné,
- **les objectifs de qualité de vie** des habitants, à la fois des nouveaux et de ceux présents dans l'environnement proche du secteur, de manière à garantir **l'intimité des espaces privatifs**.

Formes urbaines (suite…)

Les objectifs de densité doivent amener à s'interroger sur les tailles de parcelles, leur diversité et sur les types de logements qui peuvent en découler.

Une densité plus élevée suppose :

- des parcelles de plus petite taille invitant à recourir à la mitoyenneté ou à une implantation de constructions sur une limite séparative, évitant de cloisonner la construction sur ces deux limites latérales,
- des parcelles adaptées à la mise en place de programme de logements collectifs, dont la plus forte densité peut aider à définir des densités moindres et plus en phase avec des constructions pour de l'habitat individuel sur le restant du secteur.

Les objectifs de densité impliquent également une réflexion :

- sur l'emplacement du bâti et sur ses formes, afin d'offrir une intimité aux habitants,
- le droit offert aux habitants de bénéficier de lieux de vie extérieurs adéquats, que ce soit dans le domaine privatif et/ ou dans le domaine collectif (au sein ou à proximité du secteur concerné) : les surfaces individuelles limitées doivent pouvoir être compensées par un accès à des espaces communs facilement accessibles.

2- Paysage et biodiversité

Concevoir un projet végétal et paysager participant à l'image du secteur et à la qualité du cadre de vie des habitants

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager du secteur en lien avec son environnement, devant satisfaire les obligations suivantes :

- mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante, arbres à cavités…
- conserver les haies naturelles existantes, implantées en limite de secteur, notamment celles situées en limite de zone agricole ou naturelle et servant de clôtures : établir les clôtures de manière à pouvoir conserver et entretenir ces haies naturelles. Il est possible de double la haie naturelle à conserver en tant que clôture, d'un dispositif complémentaire ne devant alors pas empêcher l'entretien de la haie.
- réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés à la vie du quartier : fonctions d'ombrage dans un lieu commun, d'esthétisme, de confort pour accompagner un cheminement, d'isolation visuelle ou d'intimité, de brise-vents et de confort climatique, de régulation des eaux de pluie, de maintien des sols (sur des terrains en pente) …
- veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers complémentaires, en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces ''naturels'' favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques.

Exclure tout projet d'aménagement faisant délibérément table rase des éléments paysagers existants.

- Intégrer et mettre en valeur autant que possible des perspectives intéressantes, par exemple sur le clocher de l'église, en tant que repère visuel et dans l'espace, en tant que lignes de fuite structurantes, pouvant guider des tracés de voirie, ou en tant que continuités d'espaces verts privés ou collectifs à maintenir.

Integrer les aires de stationnement dans le paysage

Les aires de stationnement doivent participer à la qualité paysagère des lieux : un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé (plantations, aménagements paysagers, choix des revêtements, etc…).

Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle seront étudiées, notamment par l'intégration aux constructions.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif de manière à ce qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement,
- les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.

Définir une cohérence des clôtures individuelles en bordure du domaine public

Les clôtures établies le long de voies et d'emprises publiques constituent des éléments visuels importants d'un quartier.

Les projets définis sur les secteurs concernés par les O.A.P. doivent envisager :

- des plantations ou une typologie de clôtures communes à toutes les clôtures donnant sur le domaine public,
- ou l'absence de clôtures en bordure de domaine public.

Prendre en compte la future gestion des espaces paysagers dans le projet

- en associant en amont les équipes d'entretien, au projet d'aménagement paysager,
- en privilégiant la gestion différenciée,
- en prenant en compte les exigences de l'arbre. Il convient en ce sens :
  - d'adapter les conditions d'implantation des constructions et de la voirie, en s'assurant de reculs suffisants par rapport aux arbres à conserver ou planter, ces reculs pouvant être légèrement adaptés selon les essences végétales concernées (prise en compte du développement racinaire et du houppier),
  - de prévoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

3 - Energie

Concevoir un projet d'aménagement favorisant les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- éviter également les ombres portées (sur la période hivernale) de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants de manière à éviter de créer des ''courants d'air'' (exemple : plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est),
- favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Réfléchir à l'implantation et à l'orientation des constructions dans une logique de confort énergétique et de vie

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale,

ou

- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil avec des pièces traversantes, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

4- Gestion de l'eau

~~Percevoir la gestion de l'eau en domaine privatif pour le confort de l'habitant et de la collectivité~~

~~Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées à s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.~~

~~Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.~~

~~A défaut de travaux suffisants, ces excès en eaux de ruissellement rejetés peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.~~

~~C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique, de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :~~

- ~~limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés à la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords : les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, retranscrites dans le règlement des zones, s'appliquent en ce sens,~~
- ~~favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet,~~
- ~~favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur).~~

~~Percevoir la gestion de l'eau comme une opportunité pour l'aménagement paysager du secteur~~

~~L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.~~

~~Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.~~

Cf. page 36 du règlement écrit du PLU (TITRE II – REGLES GENERALES – Chapitre 5 – Assainissement : eau pluviales)

5- Déplacements

Hiérarchiser les voies et les adapter a leur vocation et aux différents modes de déplacements

Toute opération d'aménagement doit au préalable définir la fonctionnalité et le statut conférés aux voiries à créer, au regard aussi des orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur, afin de les dimensionner et de les traiter en conséquence.

Les voiries pourront être :

- des voies de desserte de quartier, participant à la fluidité et la continuité des liaisons à l'échelle de l'agglomération : ces voies structurantes, à même de supporter un trafic plus conséquent, dépassant l'échelle du quartier aménagé, doivent présenter des gabarits suffisants pour faciliter les déplacements routiers, sans pour autant créer des voiries surdimensionnées qui favorisaient des vitesses de circulation excessives.
- des voies essentiellement dévolues à la desserte d'îlots urbains : elles seront dimensionnées au regard du nombre d'habitations desservies. Pour les voies plus ''confidentielles'' limitées à la desserte de quelques habitations, il peut être recommandé un traitement en voie 'partagée'' entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.
- Dans tous les cas, les projets d'aménagement devront apporter des réponses satisfaisantes à la sécurité et aux commodités des modes de déplacement ''doux''. Le long de voies structurantes, les piétons et les cycles devraient pouvoir circuler sur un cheminement traité ''en site propre'', que ce soit le long de la voie ou à l'écart.

Prévoir les besoins en stationnement des opérations

L'offre en stationnement pour les véhicules doit être appréciée au regard des besoins des usagers et des activités.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace de places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

Le traitement apporté aux espaces de stationnement peut également favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / plateau sportif etc).

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

Affirmer les déplacements doux

Cf. OAP sur les déplacements doux et OAP de secteurs.

6 - Modalités d'aménagement de tout secteur

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. tableau de synthèse en page 19), l'aménagement des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou des ilots identifiés (pouvant être réalisée par tranche),
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur

6.1- Production de logements

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz et avec le Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

Des objectifs de densité minimale moyenne de logements

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs (cf. tableau de synthèse en page 19).

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

Des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs reprennent à titre indicatif les objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux fixés dans le règlement (cf. tableau de synthèse en page 19).

Pour indication :
Court terme : 2022-2025
Moyen terme : 2025-2028
Long terme : 2028-2031
Très long terme : au-delà de 2031

6.2- Echéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs

Secteurs de renouvellement urbain/ densification sur le bourg	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	*Programmation*	OAP
Site rue du Clos Paulet	5	15	*Court à long terme*	OAP 1
Site Chemin des Loges	10	14	*Court à long terme*	OAP 2
Site rue de la Mairie	10	10	*En cours*	OAP 3
Site La Métairie Neuve	5	5	*En cours*	OAP 4

Secteurs d'extensions de l'agglomération	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	*Programmation*	OAP
ZAC- site de l'Allée	en cours de livraison			OAP 5
ZAC - site des Sencives 2	70	118	*Moyen à très long terme*	OAP 6
ZAC - site des Barbussières	0	132	*Très long terme*	OAP 7

Densification en villages et hameaux	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	*Programmation*	OAP
Site Ouest du village de La Milsandrie	3	3	*Court/Moyen terme*	OAP V4
Site Sud de La Tartouzerie	2	2	*Court/Moyen terme*	OAP V5

OAP - Dispositions générales relatives aux déplacements doux

Rechercher une permeabilite des îlots bâtis

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De manière générale, le principe de « perméabilité » des îlots bâtis sera donc recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets de coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

Assurer une bonne intégration des secteurs amenages au tissu urbain par leur connexion aux cheminements ''doux'' (piétons, cyclables) existants

Toute opération d'aménagement doit s'assurer une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou le secteur aménagé soit bien intégré à la vie du bourg ou du village.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec les écoles, la gare, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs, …), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

La cartographie présentée ci-après permet de dresser les itinéraires doux qu'il est souhaitable d'affirmer à l'échelle du bourg.

Prévoir des aménagements incitant aux modes doux

Il s'agit de chercher à :

- réduire l'utilisation de l'automobile pour les courtes distances,
- favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements ''doux'' non motorisés : à pieds, en rollers, trottinette, à vélo…

Toute opération d'aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement ''doux''.

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération : tracés courts et rapides, confortables (largeur d'aménagement minimal et revêtements adaptés), sûrs (en particulier, une attention particulière sera à apporter sur la gestion des débouchés des cheminements), facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant, avec si possible un traitement homogène.

Les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, etc.

Des aménagements spécifiques devront être mis en place pour limiter le stationnement sauvage sur les liaisons douces et faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible, et en particulier sur les itinéraires définis sur les cartographies pages suivantes.

Preserver les chemins à l'échelle de la commune

Des chemins ruraux de la commune ont eu tendance à disparaître ces dernières décennies, or ils sont essentiels pour maintenir la convivialité en campagne.

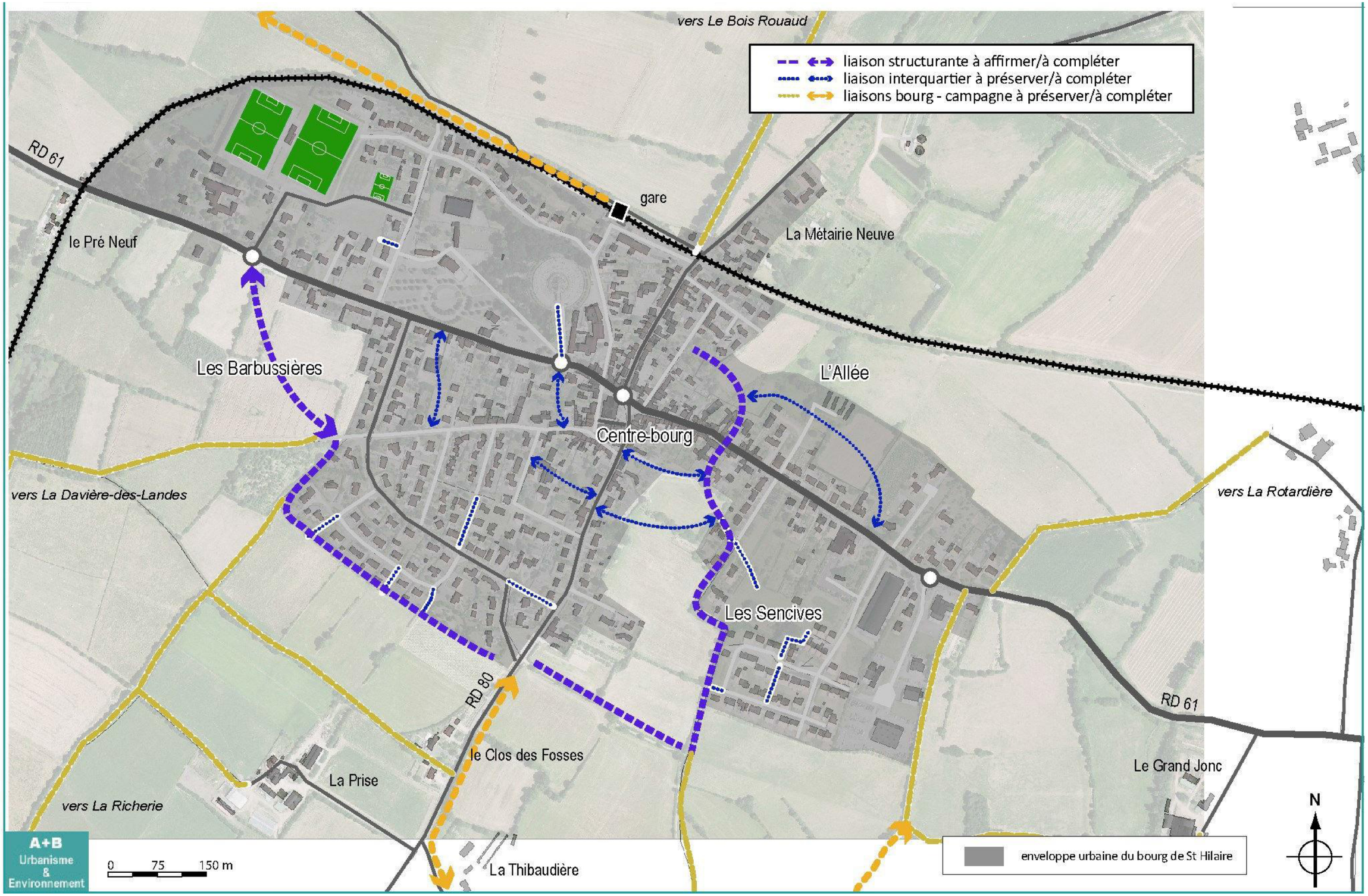
Les cartographies présentées ci-après permettent d'identifier :

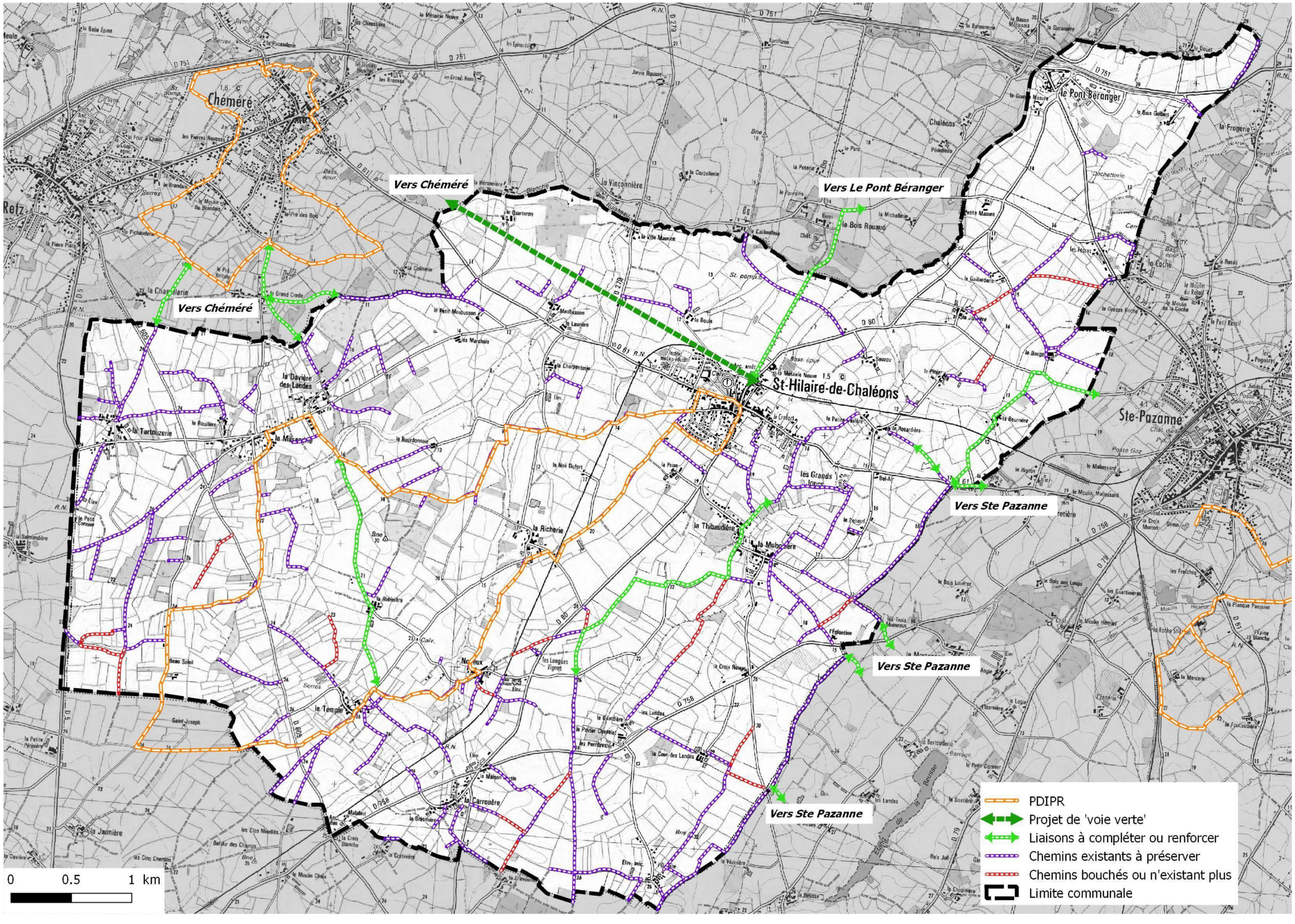
- les chemins existants à préserver sur le bourg et en campagne.
- les cheminements à compléter et/ou à renforcer.

L'objectif est de pouvoir rétablir des liaisons douces continues et fonctionnelles en campagne et entre les villages/hameaux et le bourg. Il s'agit également de maintenir l'identité rurale de la commune caractérisée par son maillage dense de chemins ruraux.

Les haies existantes le long des chemins sont à préserver voire à renforcer par des plantations complémentaires d'essences locales.

Les créations ou renforcements de cheminements doux seront, dans la mesure du possible, accompagnés par des replantations de haies bocagères d'essences locales et diversifiées, si possible sur talus.


vers Le Bois Rouaud
liaison structurante à affirmer/à compléter
liaison interquartier à préserver/à compléter
liaisons bourg - campagne à préserver/à compléter
RD 61
gare
le Pré Neuf
La Métairie Neuve
Les Barbussières
L'Allée
Centre-bourg
vers La Davière-des-Landes
vers La Rotardière
Les Sencives
RD 80
le Clos des Fosses
La Prise
RD 61
Le Grand Jonc
vers La Richerie
La Thibaudière
A+B Urbanisme & Environnement
0 75 150 m
enveloppe urbaine du bourg de St Hilaire
N


Vers Chéméré
Vers Le Pont Béranger
Vers Chéméré
Vers Ste Pazanne
Vers Ste Pazanne
Vers Ste Pazanne
Chéméré
Retz
St-Hilaire-de-Chaléons
Ste-Pazanne
le Pont Béranger
Chaléons
la Vinconnière
la Davière des Landes
la Richerie
la Thibaudière
la Mulonnière
la Carroûère
la Jaunière
0
0.5
1 km
PDIPR
Projet de 'voie verte'
Liaisons à compléter ou renforcer
Chemins existants à préserver
Chemins bouchés ou n'existant plus
Limite communale

2. O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains

Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP 1 à 7)
Secteurs à vocation principale d'activités économiques (OAP 8)

Tableau de synthèse des dispositions générales applicables aux secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) en agglomération

N° OAP	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable* estimée du secteur (arrondie en hectare)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale à respecter (logements/ha)	Part minimale de logements sociaux**
				Opération d'ensemble sur le secteur ou les ilots identifiés	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)		
1	Rue du Clos Paulet—rue Guitteny (renouvellement urbain)	Habitat	0,7 (dont 661 m² environ d'emprises bâties)	**OUI**	**Selon les ilots**	**21**	**13%**
2	Chemin des Loges (renouvellement urbain)	Habitat	0,6 (dont 1 449 m² environ d'emprises bâties)	**OUI**	**Selon les ilots**	**23**	**14%**
3	Rue de la Mairie (densification urbaine – en cours d'urbanisation)	Habitat	0,6	**OUI**	**NON**	**16**	**/**
4	La Métairie Neuve (densification urbaine – en cours d'urbanisation)	Habitat	0,4	**OUI**	**NON**	**14**	**/**
5	ZAC - site de l'Allée (extension urbaine – en cours de finalisation)	Habitat	2,3	**OUI**	**NON**	**20**	**15%**
6	ZAC - site des Sencives 2 (extension urbaine)	Habitat	5,9	**OUI**	**NON**	**20**	**15%**
7	ZAC - site des Barbussières (extension urbaine)	Habitat	6	**OUI**	**NON**	**22**	**15%**
8	Pont Béranger 3 (extension urbaine)	Activités économiques	Environ 9	**OUI**	**NON**	**/**	**/**

* La surface aménageable intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l'aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l'exception des surfaces devant rester à l'état naturel (surfaces non aménageables) préservées par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver

** Pour les OAP n°1 et 2, la part de logements sociaux attendue peut éventuellement être réalisée pour tout ou partie sous forme de logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS). Pour les OAP n°6 et 7, ce sont au minimum 10% des logements qui sont attendus sous la forme de locatif social (PLAI, PLUS, PLS), la part restante pouvant éventuellement être réalisée sous forme de logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS). Pour l'OAP n°5, la part de logements sociaux attendue sera à réaliser sous la forme de locatif social pur.

Localisation des secteurs à OAP à l'échelle de l'agglomération



AMENAGEMENT

Insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son environnement

TRAITEMENT PAYSAGER

Arbres existants remarquables ou d'intérêt paysager à conserver *

Haie d'intérêt paysager et/ou écologique à conserver *

* Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.

Plantations d'essences locales à réaliser pour favoriser l'insertion paysagère du projet

TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LES SECTEURS BÂTIS RIVERAINS

Traitement de l'interface (limite séparative) à soigner de manière à éviter des risques de gênes réciproques entre voisins :

- limitation de la hauteur des constructions et/ou recul minimal (environ 5 m) des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
- traitement paysager de la marge de recul

INTEGRATION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Espace naturel à préserver (intérêt pour la biodiversité) *

Zone humide à préserver *

* voir dispositions écrites s'il y a lieu, pouvant préciser les possibilités et les conditions de valorisation de l'espace concerné

Prévoir les dispositions pour assurer une gestion des eaux pluviales, adaptée au site et pouvant participer au traitement paysager et environnemental du secteur (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales fortement recommandées) - cf. note écrite

Mare à préserver

MIXITE DE FORMES URBAINES POUR UNE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Principe de création d'un ou de plusieur(s) lieu(x) de centralité urbaine du secteur d'étude (cf. note écrite)

Principe d'aménagement ou de conservation d'espace(s) à usage collectif (pouvant faire office de coeurs de quartiers)

Contructibilité conditionnée à la démolition des bâtiments existants

DEPLACEMENTS - EQUIPEMENTS

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.
Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.
Ces principes graphiques peuvent être complétés ou précisés par des orientations écrites spécifiques au secteur concerné.

Principes de desserte du secteur d'étude par les voies et réseaux

PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE (adaptée aux véhicules motorisés)

Principe de desserte principale du secteur par les véhicules (principe d'accès au secteur et de desserte principale)

Principe de desserte routière secondaire du secteur

Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur et/ou la liaison viaire d'un îlot de quartier à l'autre (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs)

Principe d'extension de voirie pour permettre la desserte ultérieure du secteur riverain

Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis (sur la voie concernée), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble du secteur

XXXXX Accès directs interdits sur la voie concernée

PRINCIPE DE DESSERTE PAR CHEMINEMENTS ''DOUX''
(adaptée aux piétons et/ou aux cycles)

Principe d'accès au secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) pour en assurer sa desserte piétonnière et/ou cyclable

Principe de liaison ''douce'' à assurer à travers le secteur (d'un point à l'autre)

Principe d'extension de cheminement ''doux'' à prévoir vers le secteur riverain pour en assurer sa desserte (ultérieure)

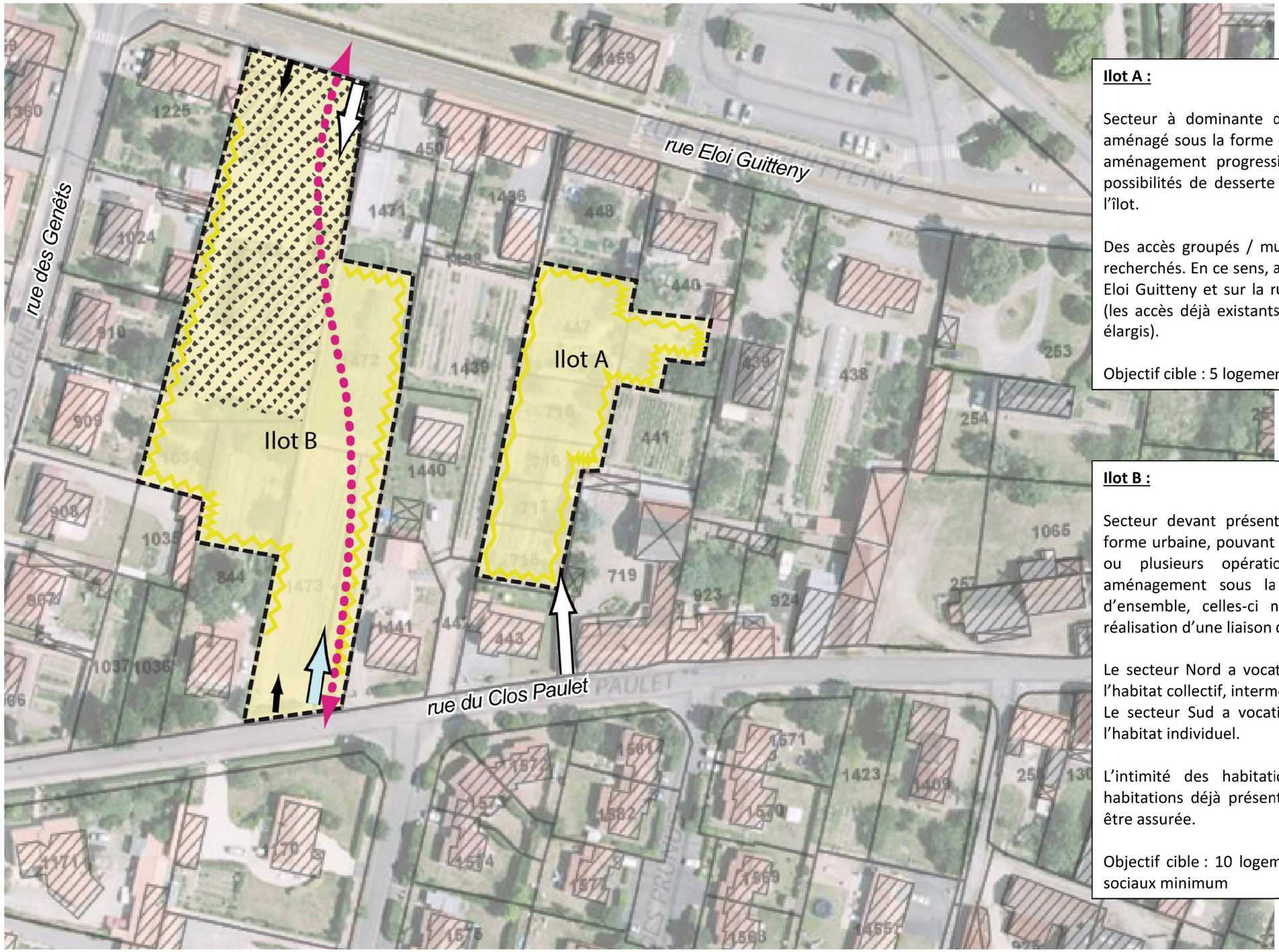
Action d'accompagnement

Principe de retraitement de l'entrée d'agglomération

Principe de liaison douce aménagée en bord de voie

OAP 1 - Secteur rue du Clos Paulet

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons



Ilot A :

Secteur à dominante d'habitat individuel, pouvant être aménagé sous la forme d'un aménagement progressif. Cet aménagement progressif ne doit pas compromettre les possibilités de desserte et d'aménagement du restant de l'îlot.

Des accès groupés / mutualisés seront systématiquement recherchés. En ce sens, aucun nouvel accès direct sur la rue Eloi Guitteny et sur la rue du Clos Paulet ne sera possible (les accès déjà existants pouvant toutefois être utilisés et élargis).

Objectif cible : 5 logements minimum

Ilot B :

Secteur devant présenter une mixité des typologies de forme urbaine, pouvant être aménagé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. En cas d'un aménagement sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, celles-ci ne doivent pas compromettre la réalisation d'une liaison douce traversant l'îlot.

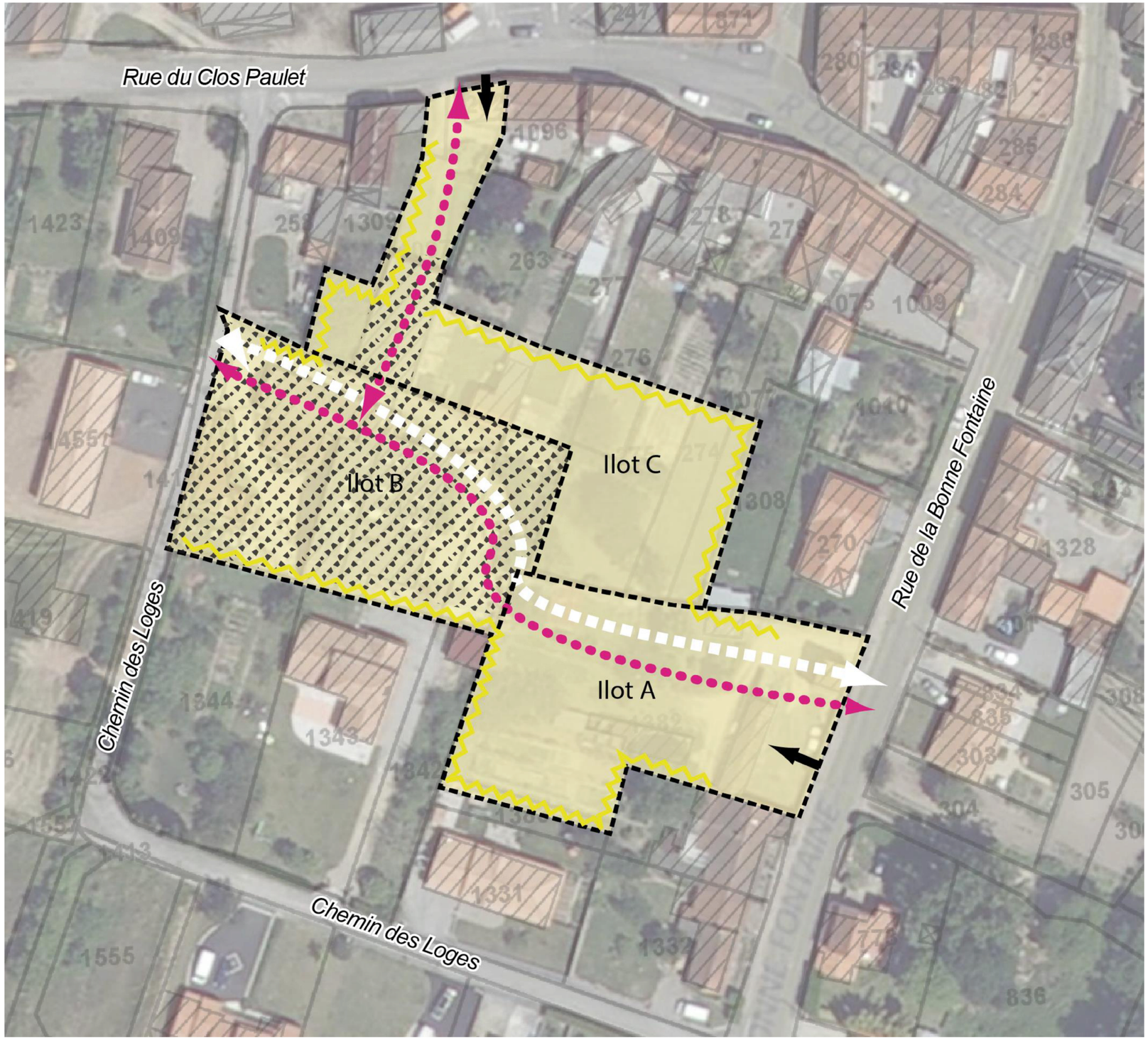
Le secteur Nord a vocation à accueillir prioritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et / ou individuel groupé.
Le secteur Sud a vocation à accueillir prioritairement de l'habitat individuel.

L'intimité des habitations nouvelles sur l'îlot et des habitations déjà présentes sur le pourtour de l'îlot devra être assurée.

Objectif cible : 10 logements minimum, dont 2 logements sociaux minimum

OAP 2 - Secteur chemin des Loges

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons



Ilot A et Ilot B :

Îlots à dominante d'habitat collectif, intermédiaire et / ou individuel groupé, devant chacun être aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble.

L'aménagement de chaque îlot doit permettre d'assurer la continuité routière entre les îlots A et B, ainsi que la continuité des liaisons douces entre les îlots A et B et entre les îlots B et C. Cet aménagement doit aussi permettre d'assurer la réalisation des accès des futures habitations de l'îlot C.

L'intimité des habitations nouvelles sur l'îlot et des habitations déjà présentes sur le pourtour de l'îlot devra être assurée.

Objectif cible :

- ➔ 5 logements minimum sur chacun des îlots
- ➔ 2 logements sociaux minimum sur l'ensemble des 2 îlots

Ilot C :

Îlot à dominante d'habitat individuel, pouvant être aménagé sous la forme d'un aménagement progressif. Cet aménagement progressif ne doit pas compromettre la réalisation d'une liaison douce traversant l'îlot, depuis la Rue du Clos Paulet, jusqu'à l'îlot B.

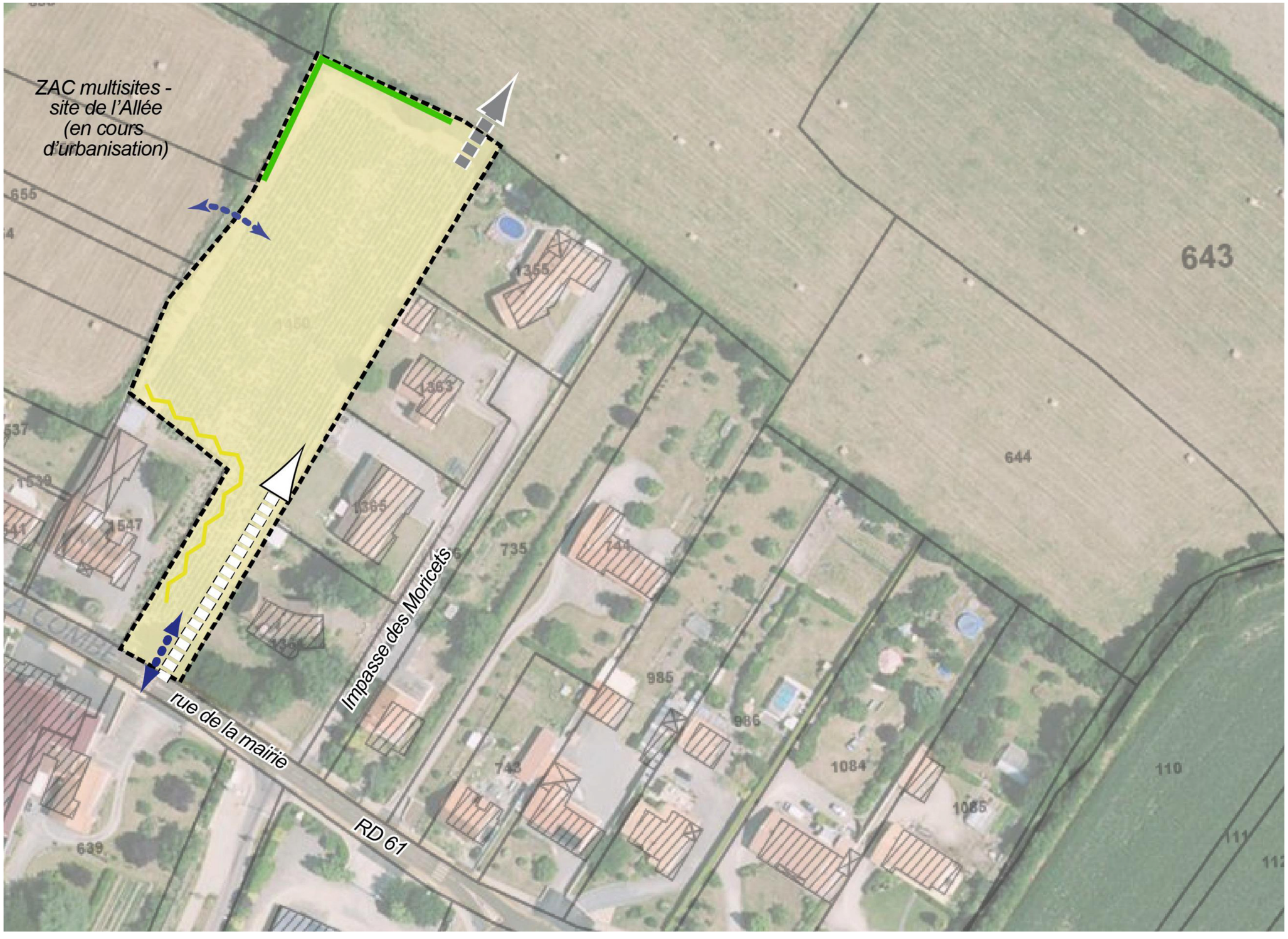
A l'exception de la partie située au Nord (pouvant être desservie depuis la Rue du Clos Paulet), les accès des habitations devront être réalisés depuis les îlots A et B.

L'intimité des habitations nouvelles sur l'îlot et des habitations déjà présentes sur le pourtour de l'îlot devra être assurée.

Objectif cible : 4 logements minimum

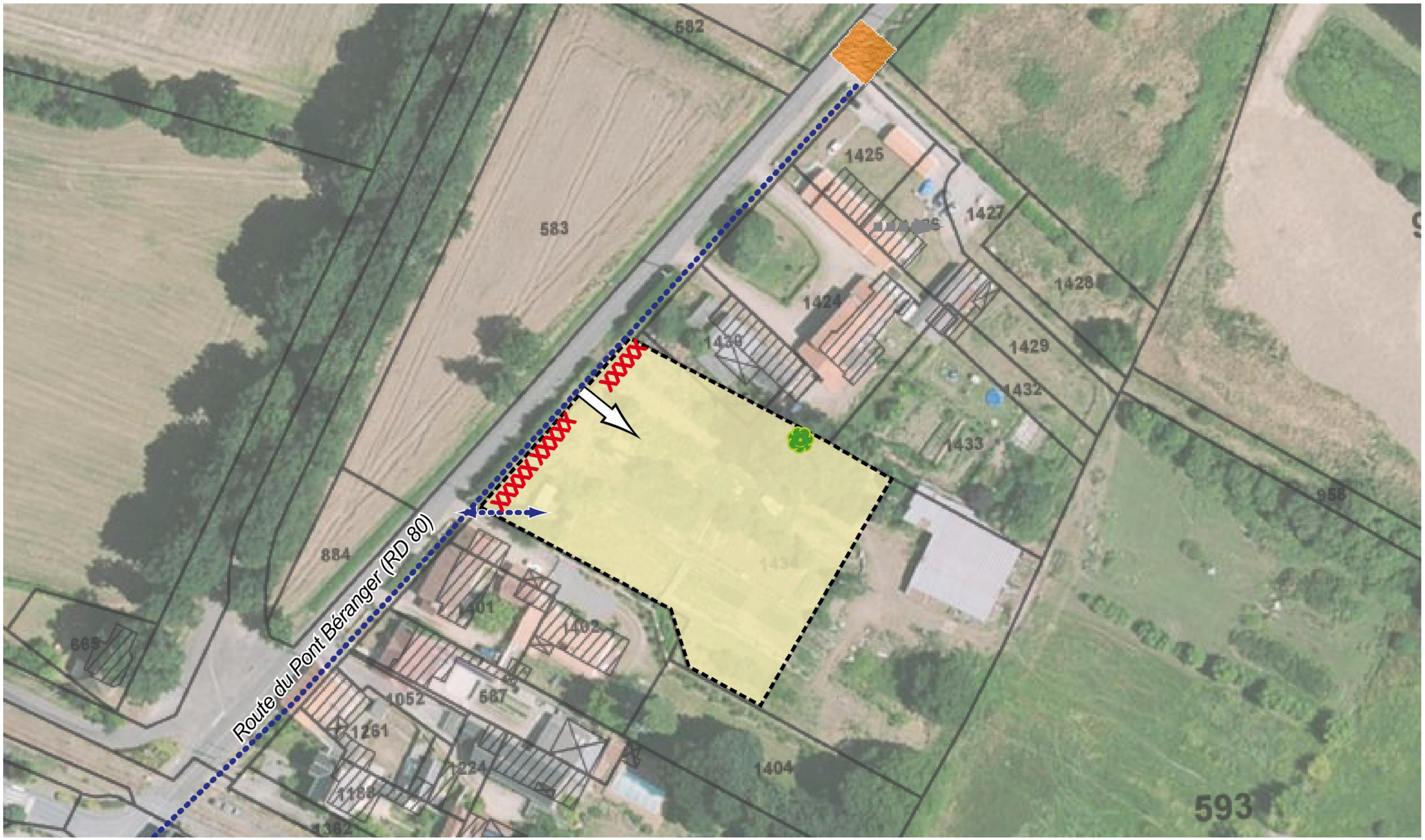
OAP 3 - Secteur rue de la Mairie

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons



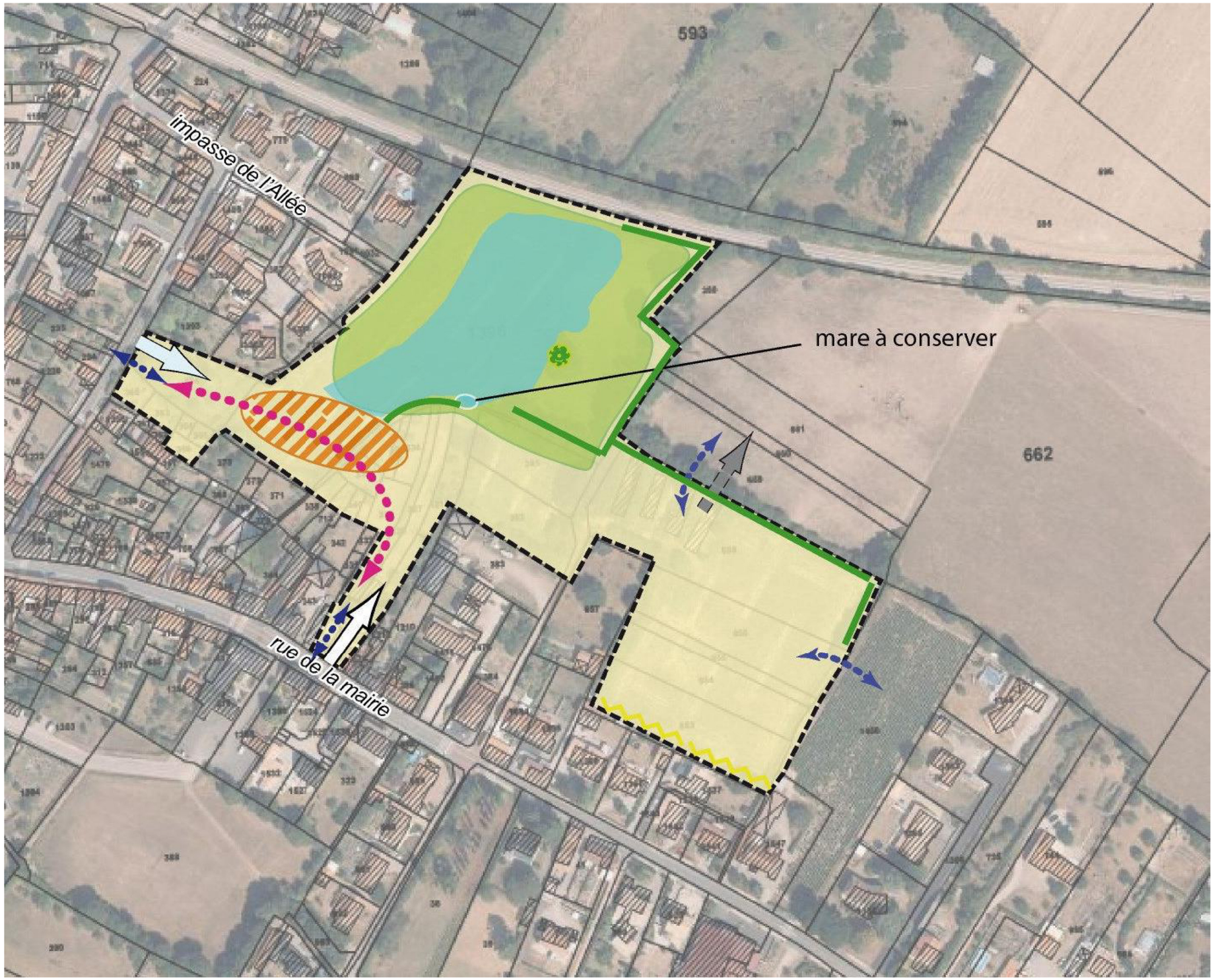
OAP 4 - Secteur de La Métairie Neuve

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons



OAP 5 - Secteur de l'Allée (ZAC) 1/2

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons

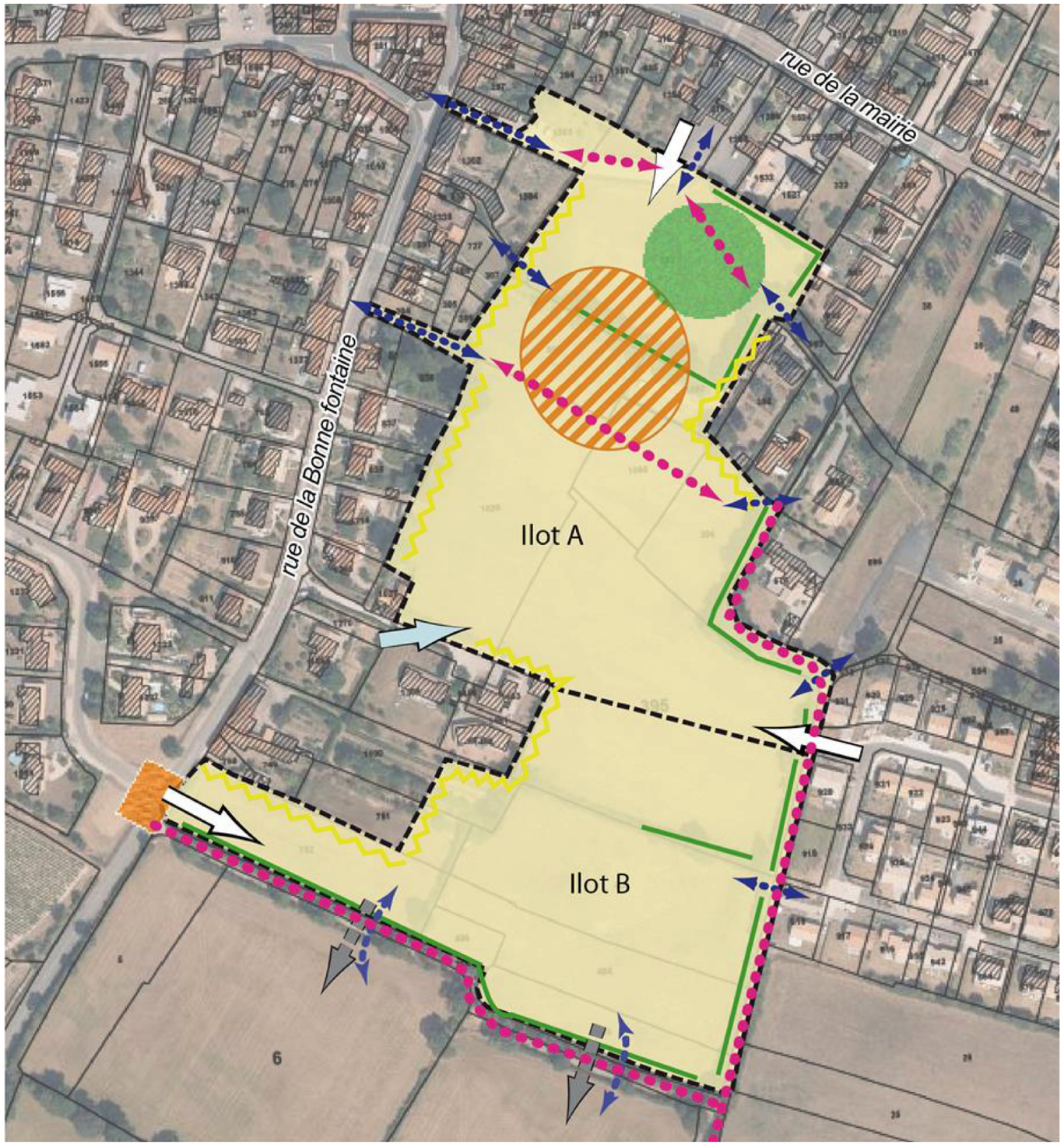


Orientations concernant les implantations de constructions principales :
(en complément des dispositions prévues au règlement écrit)



OAP 6 - Secteur des Sencives 2 (ZAC)

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons



Ilot A :

Secteur devant présenter une mixité des typologies de formes urbaines, devant être aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble pouvant comporter plusieurs tranches. Celui-ci correspond à la partie du secteur des Sencives 2 immédiatement ouverte à l'urbanisation.

L'accès secondaire identifié constitue une option, mais il ne constitue pas un impératif de desserte du secteur.

L'aménagement d'ensemble de l'ilot A doit permettre de préserver la possibilité de réalisation d'une continuité routières vers l'ilot B.

Objectif cible : 70 logements minimum

Ilot B :

Secteur devant présenter une mixité des typologies de forme urbaine, devant être aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble pouvant comporter plusieurs tranches. Celui-ci correspond à la partie du secteur des Sencives 2 fermée à l'urbanisation.

Objectif cible : 48 logements minimum

OAP 7 - Secteur des Barbussières (ZAC)

Bourg de Saint Hilaire de Chaléons

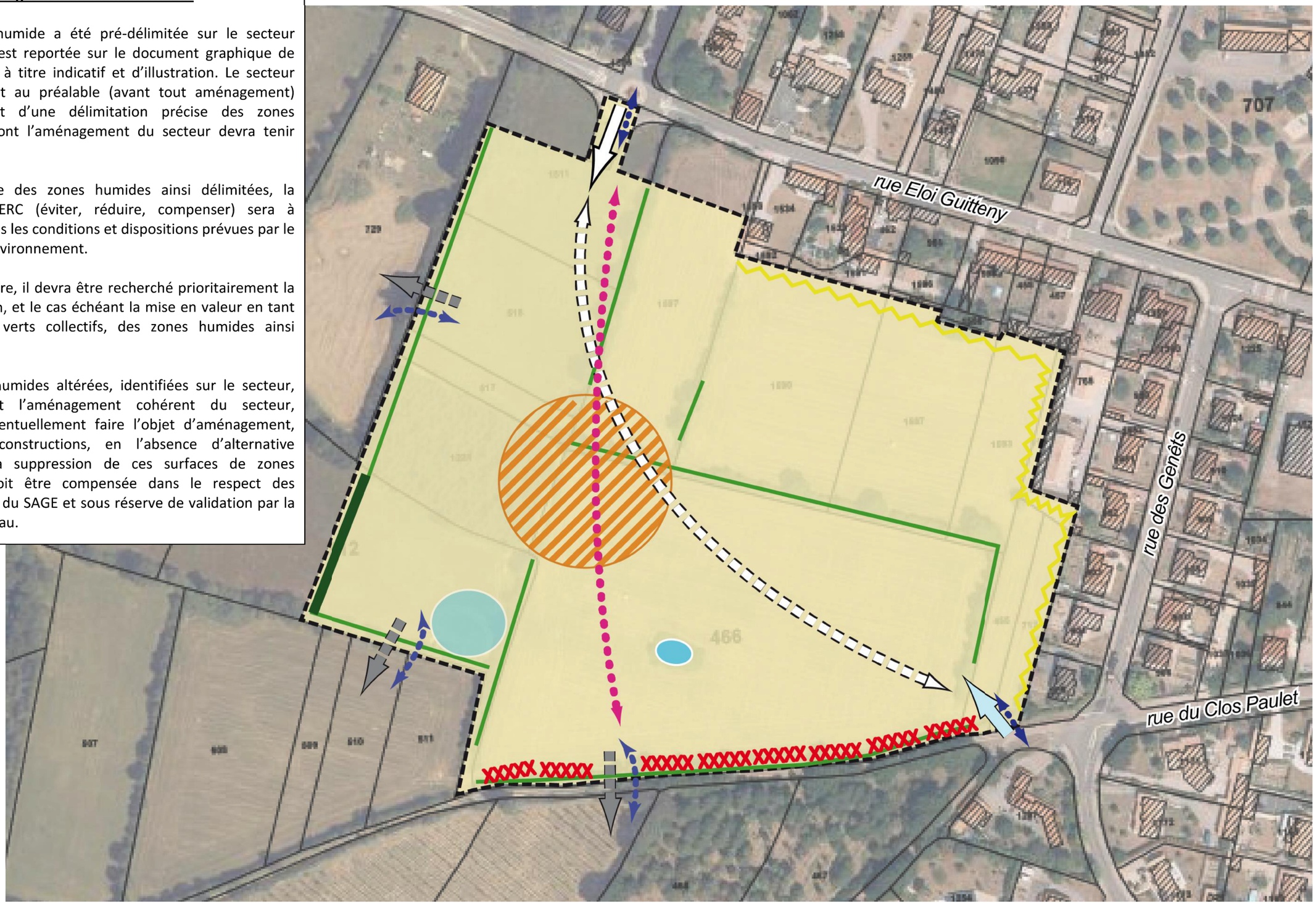
Intégration et gestion des zones humides

Une zone humide a été pré-délimitée sur le secteur d'étude et est reportée sur le document graphique de l'OAP, mais à titre indicatif et d'illustration. Le secteur d'étude doit au préalable (avant tout aménagement) faire l'objet d'une délimitation précise des zones humides, dont l'aménagement du secteur devra tenir compte.

Sur la base des zones humides ainsi délimitées, la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) sera à adopter dans les conditions et dispositions prévues par le code de l'environnement.

Dans ce cadre, il devra être recherché prioritairement la préservation, et le cas échéant la mise en valeur en tant qu'espaces verts collectifs, des zones humides ainsi délimitées.

Les zones humides altérées, identifiées sur le secteur, contraignant l'aménagement cohérent du secteur, peuvent éventuellement faire l'objet d'aménagement, voire de constructions, en l'absence d'alternative justifiée. La suppression de ces surfaces de zones humides doit être compensée dans le respect des dispositions du SAGE et sous réserve de validation par la Police de l'eau.



OAP 8 - Extension du Parc d'activités du Pont Béranger 1/3

Secteur du Pont Béranger



Orientations d'aménagement

Les accès

- Aucun accès direct ne sera admis depuis la RD 751. La desserte principale du secteur sera assurée par le prolongement de la voie de desserte actuelle du parc d'activités de Pont-Béranger 2 (PAPB 2) (mise en attente) raccordée par un giratoire à la RD 80 et à l'échangeur du Pont Béranger.
- Maintenir la desserte du village du Douet (au Nord du PAPB, sur la commune de Rouans). La desserte du village sera assurée par la desserte interne de la zone d'activités lorsqu'elle sera réalisée. La sortie actuelle vers la RD 751, carrefour dangereux sur voie structurante, sera supprimé au plus tard lors de la mise à 2x2 voies programmée par le Département. Seule une liaison douce (piéton, cycle) pourra le cas échéant être préservée afin d'assurer une continuité directe ou indirecte entre le Douet et le parc d'activités PAPB1. Celle-ci ne pourra exister qu'en passage dénivelé (hors opération).

L'organisation interne

A partir de la voie de desserte existante en attente de prolongement, l'urbanisation de la zone sera progressive de façon à permettre une viabilisation et une commercialisation adaptée.

La voie principale dessert les terrains soit d'un seul côté, soit de part et d'autre (en fonction des besoins des entreprises et du découpage des lots).

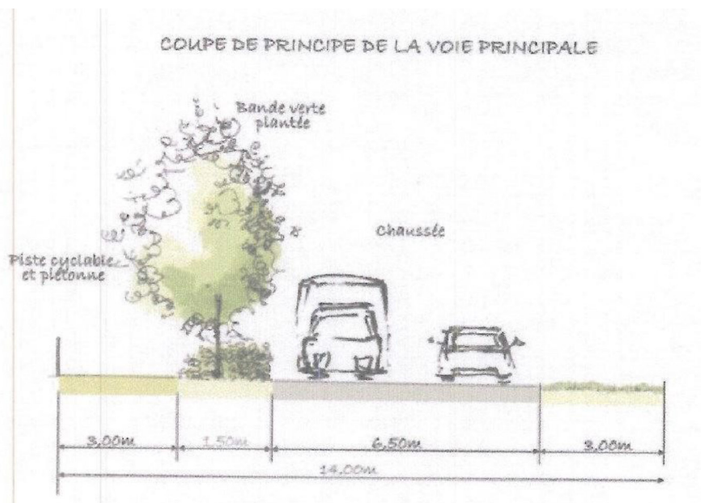
Le profil de la voie principale est guidé par la topographie du site et par l'ambiance recherchée sur l'ensemble de la zone avec notamment : accotement, voie piéton-cycle, système de chaussée dimensionné pour permettre le croisement des véhicules tout en réduisant la vitesse. Cette voie principale devra être arborée avec par exemple la plantation d'arbres de haut-jet, d'arbustes bas, d'un accotement enherbé, ...

Les eaux de ruissellement des chaussées seront gérées conformément au règlement en vigueur et prescriptions techniques liées aux eaux pluviales de l'Agglomération, compétente dans ce domaine.

Une certaine cohérence paysagère sera opérée avec la voie existante sur PAPB 2.

Toutefois, dans le cas où un cheminement doux (piéton-cycle), assurant la même fonctionnalité, serait prévu par ailleurs sur la zone (notamment au sein de la marge de recul de la RD 751), le passage piéton-cycle prévu le long de la voie principale pourra être facultatif.

Exemple d'une coupe de principe possible de la voie principale



Composition paysagère

Les haies bocagères existantes du site devront, dans la mesure du possible être conservées, soit :

- en accompagnement des voies nouvelles,
- en limite de lots.

Des plantations complémentaires viendront compléter la trame de haies existantes afin de lui redonner une cohérence, accompagneront la voie ouverte à la circulation et animeront la marge de recul le long de la RD 751. Les plantations éparses ou en bosquet sont admises pour maintenir une visibilité acceptable du parc d'activités le long de la RD 751.

En cas de coupure ponctuelle d'une haie par la voirie principale, l'impact devra être limité au maximum.

Ces plantations pourront au choix prendre la forme :

- de haies bocagères comportant arbres et arbustes en mélange, d'essences indigènes et permettant le développement de la biodiversité. Ces haies peuvent être plantées en limite de lots et le long de la façade Nord de la zone en protection visuelle et en protection contre les vents,
- d'arbres de haut jet plantés sur une banquette d'arbustes bas. Cette formation peut accompagner les voies nouvelles et permettre de séparer la chaussée du passage piétonnier
- de bosquets d'arbres et arbrisseaux (chêne, charme, érable, bouleau, noisetier…) notamment en ponctuation de la marge de recul de la RD 751,
- le cas échéant, d'essences adaptées à la renaturation ou recomposition de zones humides à préserver sur site.

Traitement des eaux pluviales et des eaux usées

Le projet devra ~~étudier en cohérence avec les modalités de gestion des eaux pluviales définies dans le règlement du PLU, afin de limiter tout impact sur le milieu récepteur.~~ répondre aux exigences de gestion des eaux pluviales fixées aux règles générales du règlement, en cohérence avec le zonage pluvial intercommunal.

~~En cas de réalisation de tranchées drainantes ou bassins de rétention, ces équipements seront paysagés (modelés doux et souples, engazonnement et plantations).~~
~~Chaque lot devra traiter les eaux industrielles avant rejet dans le milieu récepteur.~~

Chaque lot devra être relié au système collectif d'assainissement des eaux usées. Ces eaux usées seront traitées par la lagune de Pont Béranger, située dans le PAPB 1.

Traitement de la marge de recul par rapport à la RD 751

La marge de recul édictée en bordure des voies classées à grande circulation (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) est réduite à **35 mètres par rapport à l'axe de la RD 751**, en application de l'article L.111-8 (cf. justification de cette limitation dans le rapport de présentation du PLU).

En cohérence avec les règles du Schéma Directeur des Mobilités relatives à l'implantation des constructions à vocation d'activités le long des voies structurantes, **l'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 751**. Les clôtures seront doublées de plantations afin de limiter l'impact visuel, de préférence devant la clôture (côté RD 751).

Dans cette marge de recul de 35 mètres seront interdites toute construction et toute installation et notamment les parkings, les aires de stockage, les aires de manœuvre. Cette marge sera traitée de manière paysagère avec engazonnement et plantations de bosquets, dans la continuité des aménagements opérés pour le PAPB 2. Les plantations seront de hauteur et de densité variables et de différentes formes (haut-jet, cépée, touffe). Ce mode de plantation permet de créer des 'fenêtres' vers les entreprises et de donner une image dynamique et valorisante de la zone d'activités.

Intégration et gestion des zones humides

Des zones humides ont été pré-délimitées sur le secteur d'étude et sont reportées sur le document graphique de l'OAP ainsi que sur le règlement graphique, mais à titre indicatif et d'illustration. Le secteur d'étude doit au préalable (avant tout aménagement) faire l'objet d'une délimitation précise des zones humides, dont l'aménagement du secteur devra tenir compte. En cas de nouvelle étude actualisée sur ces zones humides, la délimitation actualisée sera celle prise en compte pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Sur la base des zones humides ainsi délimitées, la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) déjà appliquée sur l'ensemble du site de Pont-Béranger* sera à poursuivre dans les conditions et dispositions prévues par le code de l'environnement.

Dans ce cadre, il devra être recherché prioritairement la préservation, et le cas échéant la mise en valeur en tant qu'espaces verts, des zones humides ainsi délimitées sur le secteur de l'OAP.

Les zones humides altérées, identifiées sur le secteur, contraignant l'aménagement cohérent du secteur, peuvent éventuellement faire l'objet d'aménagement, voire de constructions, en l'absence d'alternative justifiée. La suppression de ces surfaces de zones humides doit être compensée, dans le respect des dispositions du SAGE et sous réserve de validation par la Police de l'eau.

** En particulier, il est rappelé que sur les 21 ha étudiés, la zone constructible a été réduite à 11 ha pour éviter des zones humides.*

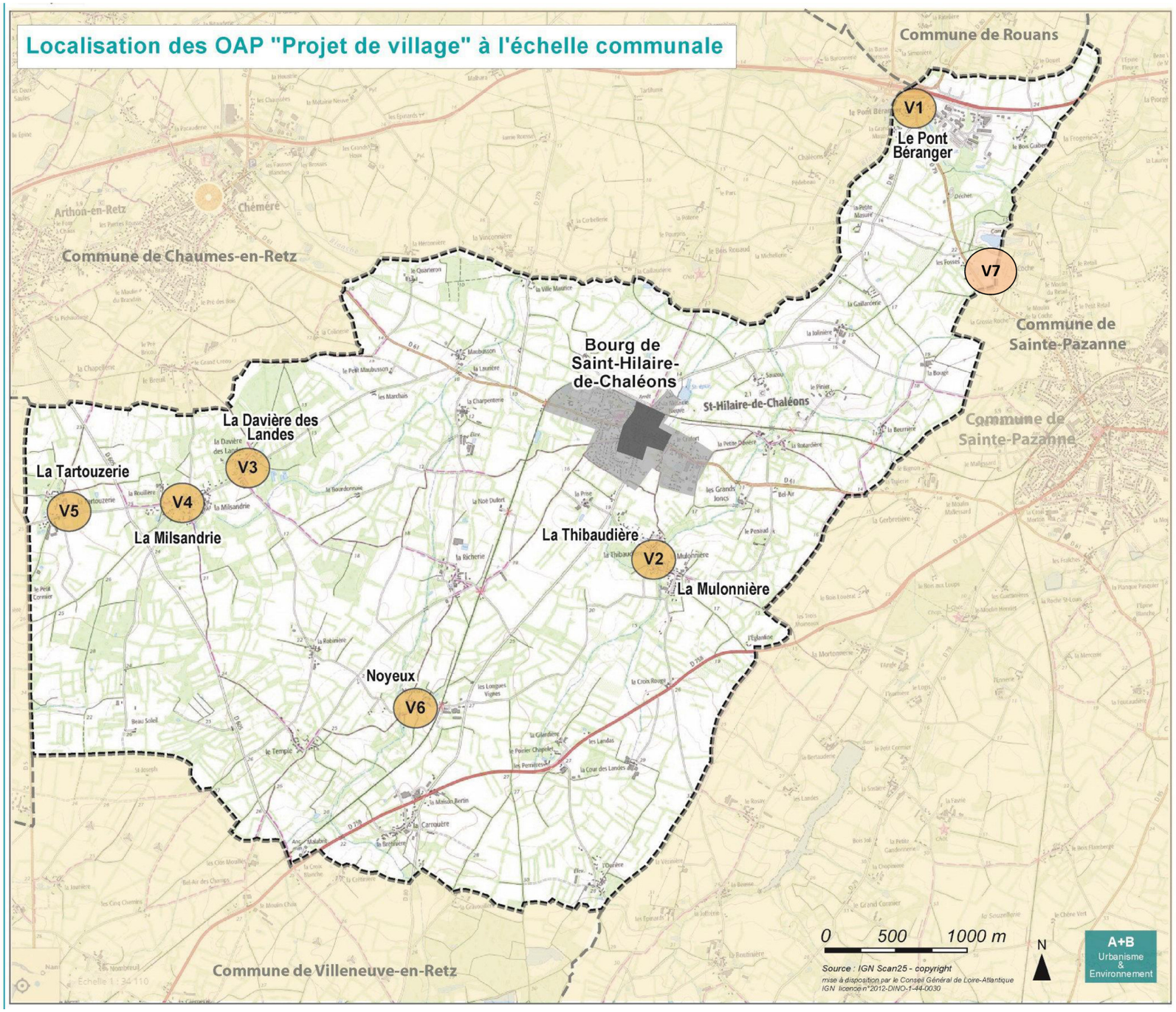
3. . O.A.P. relatives aux projets de « villages »

(au sens du SCoT du Pays de Retz)

Liste et localisation des OAP « projets de village » à l'échelle communale

Au titre du SCOT du Pays de Retz, lorsque le projet de PLU prévoit la possibilité de créer au moins trois logements supplémentaires au sein d'un village, d'un hameau ou d'une forme complexe moderne, celui-ci doit alors faire l'objet d'une ''projet de village'' pour admettre ces constructions. Sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Chaléons, les secteurs suivants font ainsi l'objet d'une OAP 'projet de village' (OAP V_).

OAP	Identification
Les projets de villages	
V1	*Le Pont Béranger*
V2	*La Thibaudière et La Mulonnière*
V3	*La Davière-des-Landes*
V4	*La Milsandrie*
V5	*La Tartouzerie*
V6	*Noyeux*
V7	*La Coche*



Enjeux / objectifs

Les OAP dites «projet de villages» visent essentiellement à renforcer la convivialité des hameaux/villages et au maintien de leur cadre de vie et de leur identité villageoise.

Il convient notamment de faciliter les conditions de déplacement au sein des villages et d'améliorer le cas échéant les conditions de liaison ''douce'' (piétons, cycles) en campagne et vers le bourg.

Légende commune à l'ensemble des OAP « Villages »



Illustration schématique des principes d'aménagement - Secteur du Pont Béranger

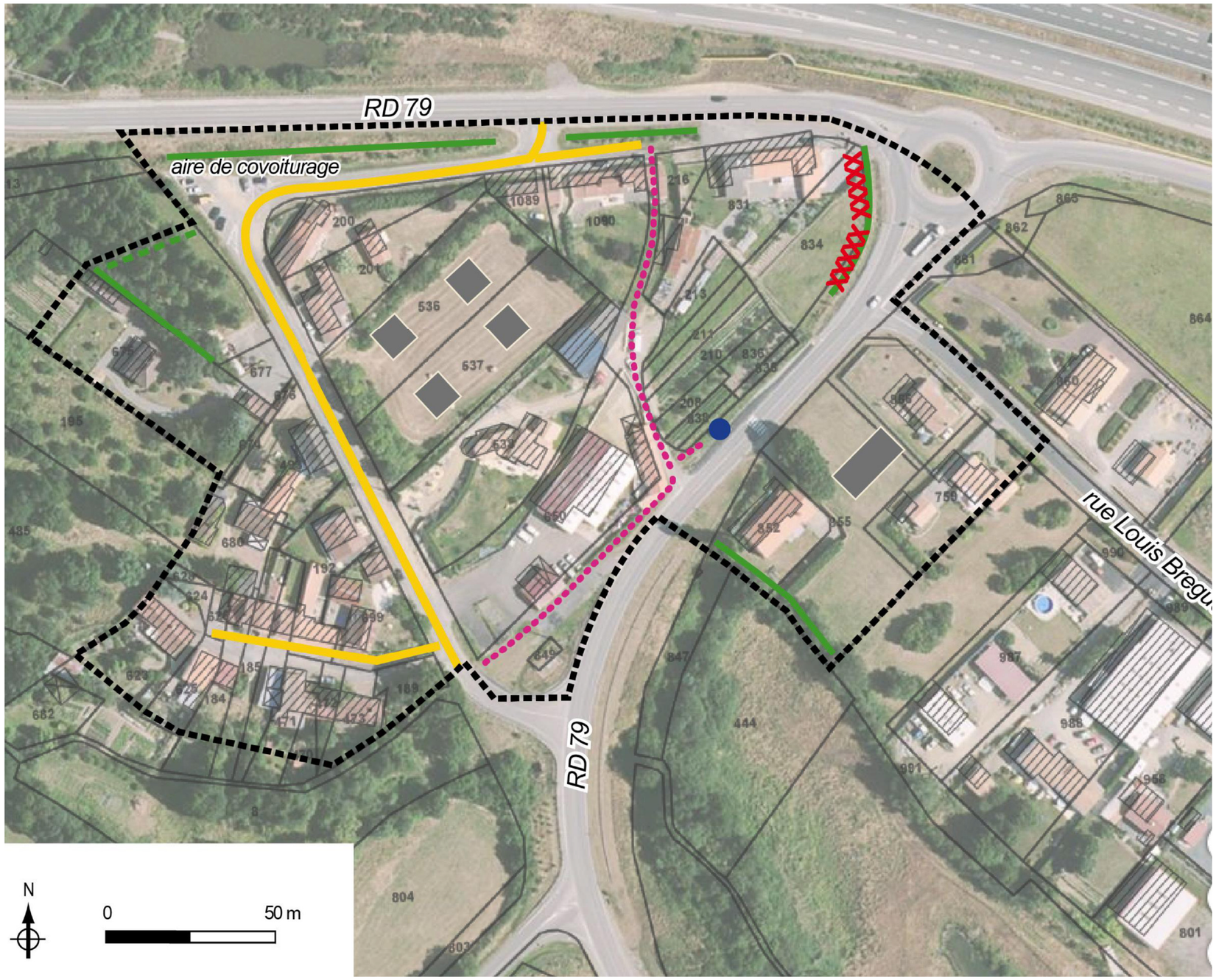


Illustration schématique des principes d'aménagement - Villages de La Thibaudière / La Mulonnière

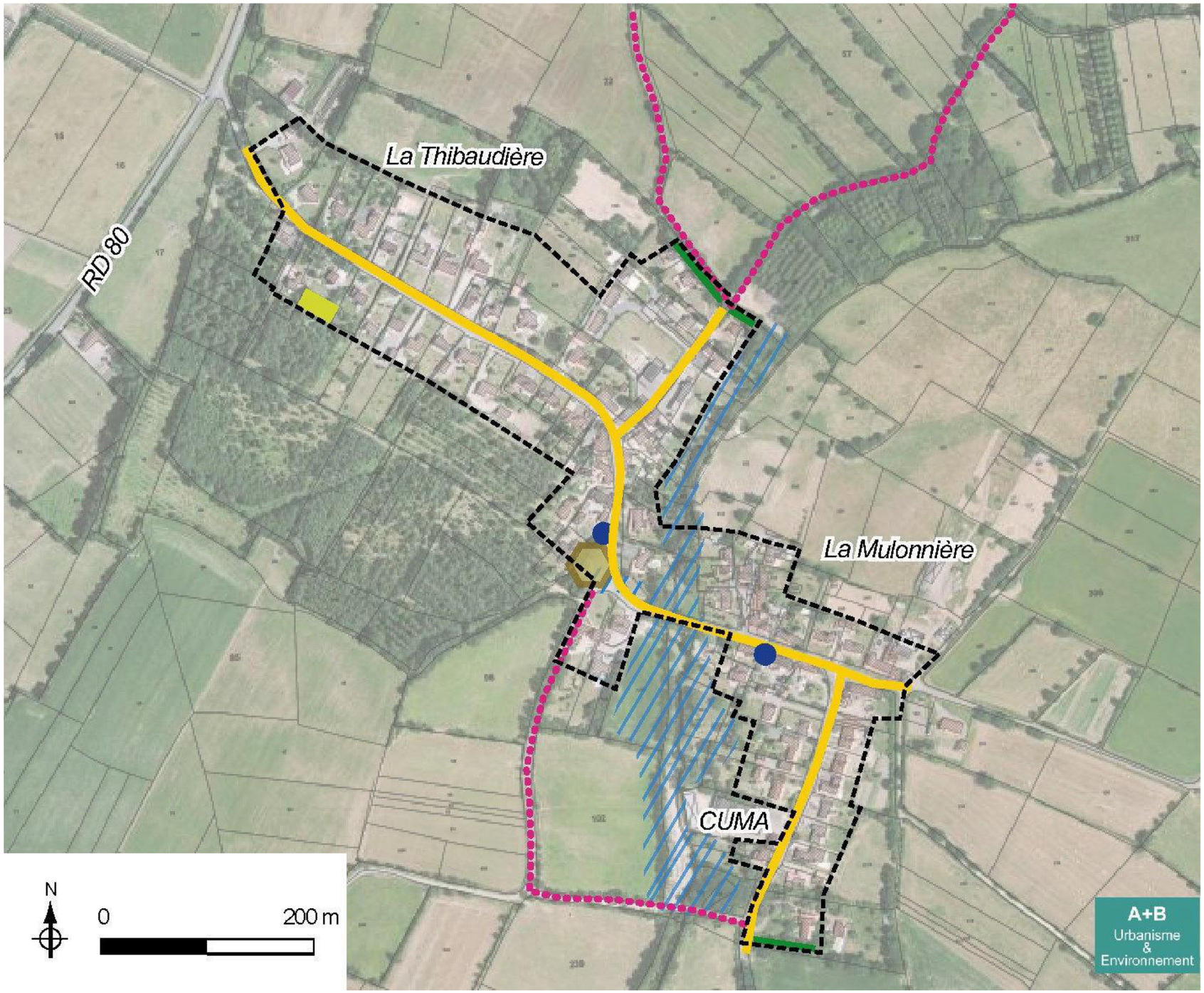


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de La Davière-des-Landes

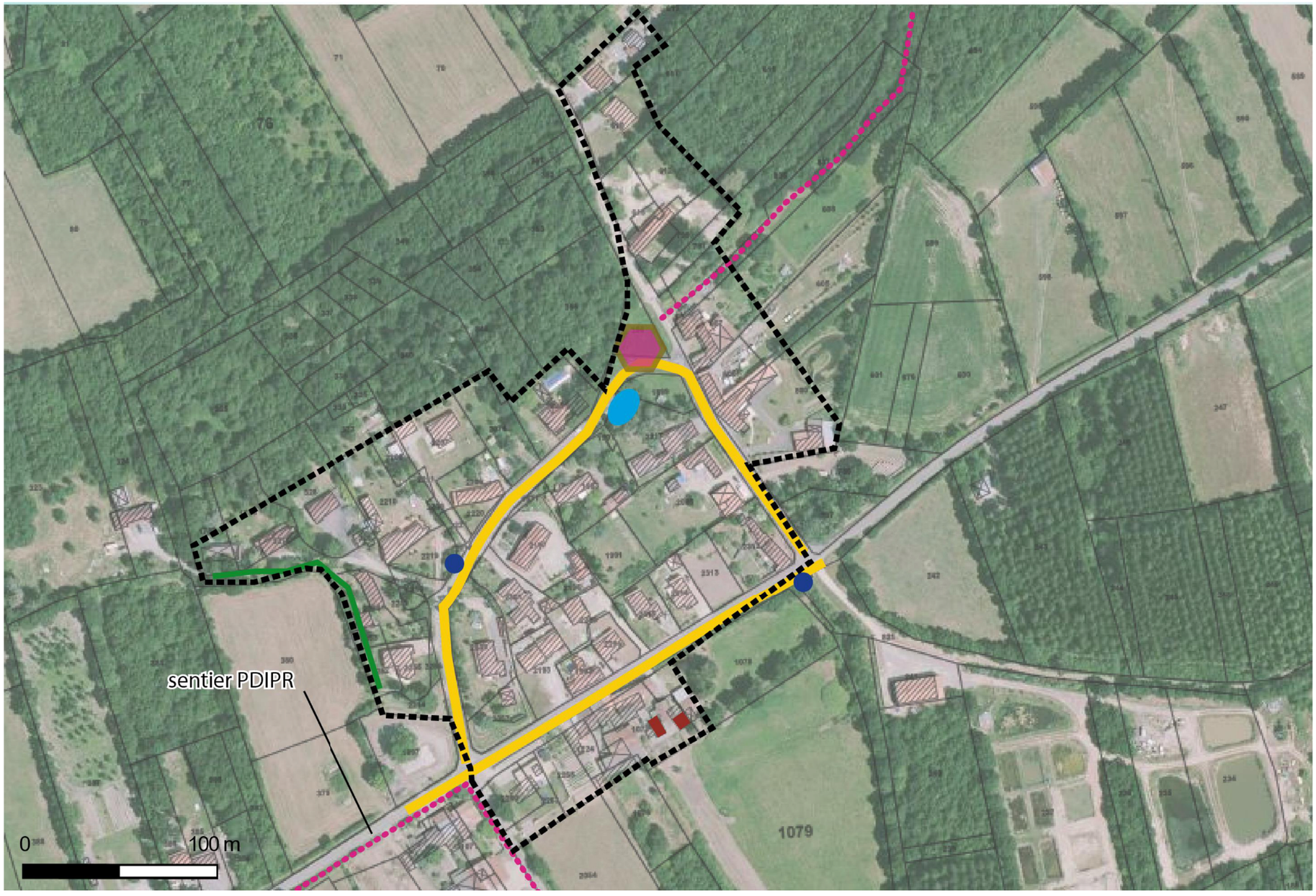


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de La Milsandrie

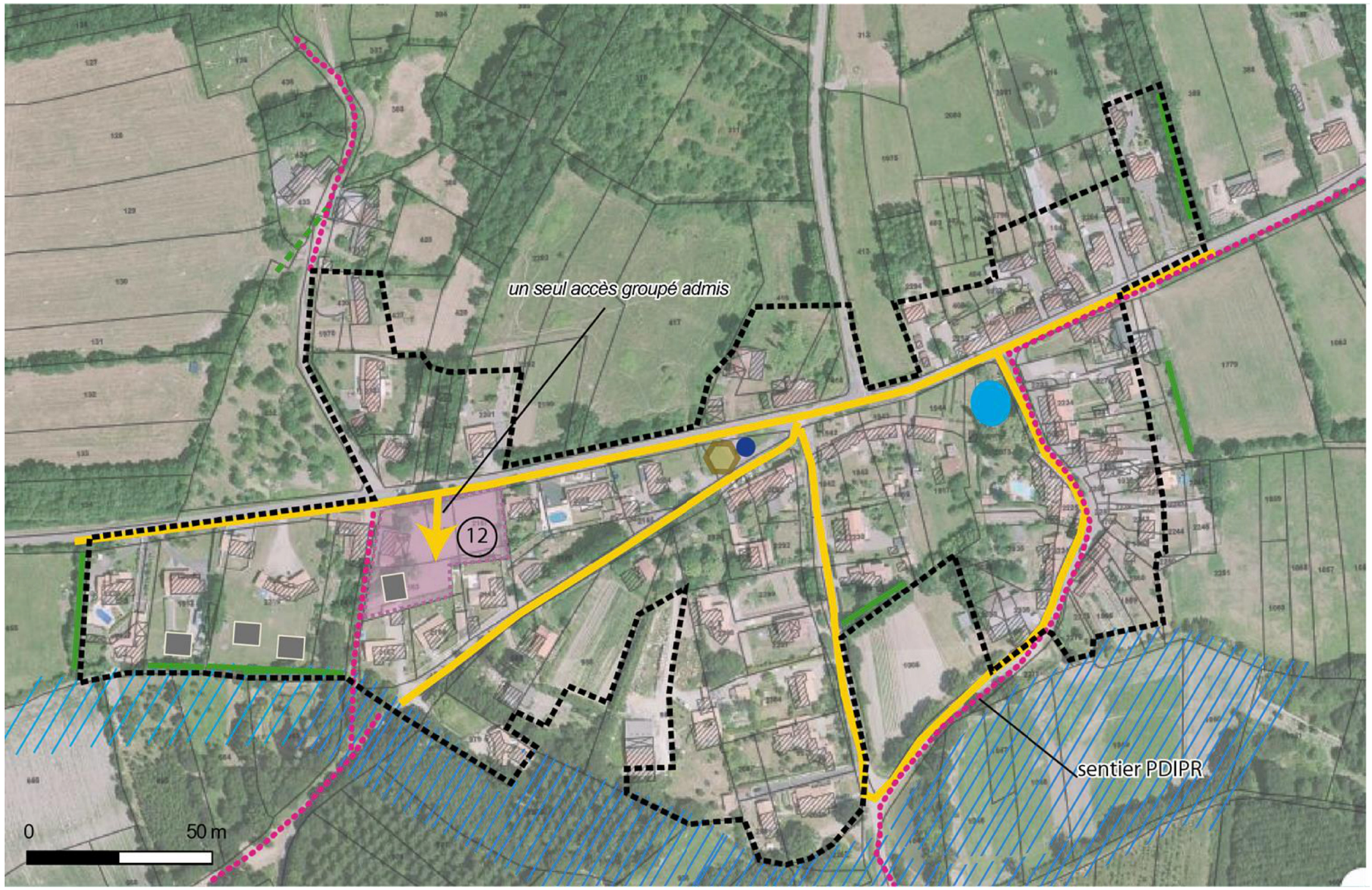
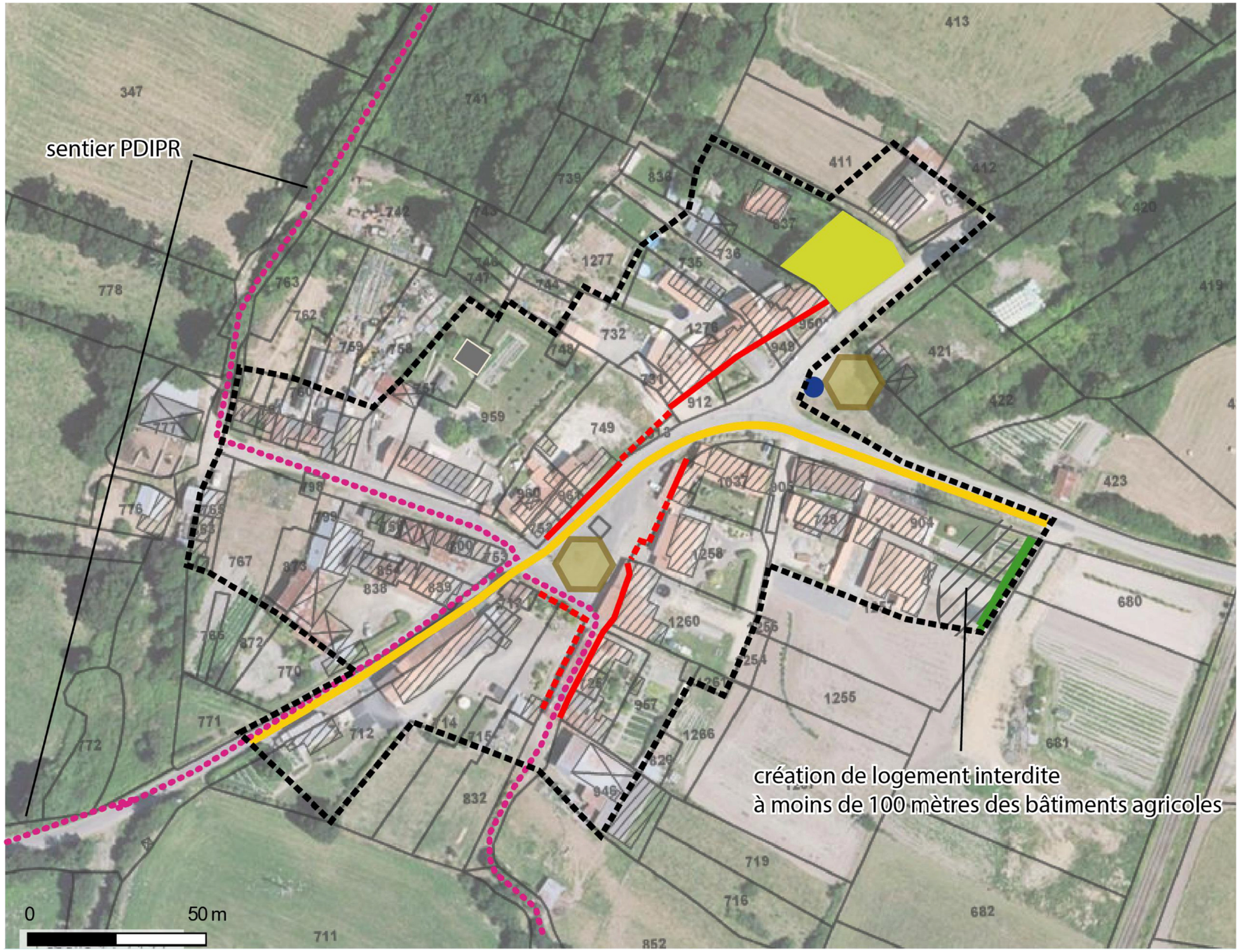


Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de La Tartouzerie



Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de Noyeux



OAP V7 - Principes d'aménagement du village de la Coche

Illustration schématique des principes d'aménagement - Village de la Coche

