



Vallet
Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU	Approuvé
Elaboration du PLU	Le 13.05.2013
Révision simplifiée n°1	Le 25.06.2015
Modification n°2	Le 25.06.2015
Mise en compatibilité par arrêté préfectoral	Le 07.06.2016
Révision allégée n°3	Le 21.09.2017
Modification n°4	Le 21.09.2017
Révision Allégée n°5	Le 28.03.2019
Modification n°6	Le 28.03.2019
Modification n°7	Le 09.09.2020

Sommaire

Avant-propos	2
Alerte quant à l'Interprétation des OAP	2
1. OAP 1 – « LA CHALOUSIERE »	3
2. OAP 2 – « LA GOBINIERE »	7
3. OAP 3 – « BONNE FONTAINE »	11
4. OAP 4 – « LA BRONNIERE »	14
5. OAP 5 – « LE BOIS BRULE »	16
6. OAP 6 – « LES ROSEAUX »	20
7. OAP 7 – « EXTENSION DE LA Z.A. DES DORICES »	22
8. OAP 8 - « DROUET – LE PRE DU MILIEU »	24
9. OAP 9 – « LES CHAMPS BARRES »	27
10. OAP 10 – « RESTRUCTURATION DE L'ESPACE COMMERCIAL, RTE D'ANCENIS »	32
11. OAP 11 – « LES GRANDES JEANNETTES »	35
12. OAP 12 – « ZAC DU BROCHET »	36
13. OAP 13 « LA NOUILLERE »	39
14. OAP 14 « SAINT CHRISTOPHE »	41

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU est complété par des orientations d'aménagement tel que prévu comme indiqué ci-dessous.

Article L L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Alerte quant à l'Interprétation des OAP

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.

1. OAP 1 – « La Chalousière »



Programme

L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude portant selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit d'un secteur de projet de densification de part et d'autre de la RD 756, sur des espaces libres et des dents creuses, formant un tout cohérent.

L'extension possible est clairement délimitée spatialement, sans possibilité d'extensions ultérieures éventuelles, entre les propriétés environnantes et la zone viticole.

Toutefois, la viabilisation du secteur nécessitera des emprises réservées pour les espaces communs, la collecte et le stockage des eaux de pluie éventuels. De plus, il convient de tenir compte du caractère particulier de village et d'ambiance rurale. Ces éléments justifient d'envisager une densité moyenne de logements adaptée, tout en respectant une taille moyenne de terrains sur l'ensemble de l'opération de l'ordre de 500 m².

Les indicateurs ci-dessous prennent par conséquent en compte un coefficient de pondération de l'ordre de 30% minimum pour la réalisation d'espaces et d'équipements communs (voirie, cheminements piétons et ouvrages de régulation des eaux de pluie, autres équipements de convivialité éventuels).

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
2,36 ha	1,66 ha (hors emprise RD 756)	Selon une taille moyenne de terrains de 500 m ²	26	20%	7 %

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- ❑ Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- ❑ Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.

Il conviendra de préserver l'intimité des propriétés environnantes et de limiter les co-visibilités, par une implantation judicieuse des futures habitations. Les façades et les ouvertures devront être, autant que possible, décalées par rapport aux existantes, et il devra être prévu un recul suffisant, par des espaces privatifs de jardins, et si possible également par des espaces communs tels que liaisons douces, espaces récréatifs, accès, etc.

Reconstituer un alignement de façade

Il conviendra de s'inspirer de l'alignement des constructions existantes le long de la RD 756 comme figurant au schéma ci-avant, afin d'affirmer un réel front de rue traditionnel, avec distribution des espaces privatifs sur les arrières des futurs lots.

Il s'agit d'un principe de continuité et de cohérence de traitement des implantations futures, selon un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 756 :

- ▣ au moins un élément de chaque construction principale devra être implanté ;
- ▣ une continuité bâtie le long de la voie pourra être assurée par divers éléments, tels que constructions principales, dépendances et annexes, murs de clôtures, éléments d'équipements techniques, etc.

Intégration paysagère et environnementale

Assurer une transition paysagère avec l'espace viticole

La proximité immédiate de parcelles en vignes près du secteur 2 devra être intégrée dans la réflexion en respectant les dispositions de la charte viticole. En particulier, il est rappelé qu'il conviendra de prévoir :

- ▣ Un espace planté d'au moins 2 mètres de large, en haie arbustive d'essences locales, sans arbres de haute tige,
- ▣ Une bande non bâtie d'au moins 10 mètres de large, à usage collectif, privé ou public,
- ▣ Un point de vue vers le paysage viticole.

Vigilance sur les zones humides

Compte tenu de la présence d'une zone humide recensée en périphérie nord du secteur 3, il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur ce point.

Il est fortement recommandé à tout aménageur de s'assurer au préalable de l'absence de sensibilité particulière des terrains, par des mesures appropriées, en conformité avec le SAGE applicable.

Déplacements

Desserte automobile

Tout accès direct sur la RD 756 sera interdit.

Les secteurs 1 et 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après réalisation d'un aménagement de sécurité sur la RD 756, comme indiqué au schéma ci-avant, en accord avec le Conseil Général.

Le secteur 1 pourrait également disposer d'un accès arrière depuis la VC 64, en aménagement d'un accès privatif existant.

Le secteur 3 sera desservi par un accès arrière, depuis la VC 62 dit de « la Brébaudière ».

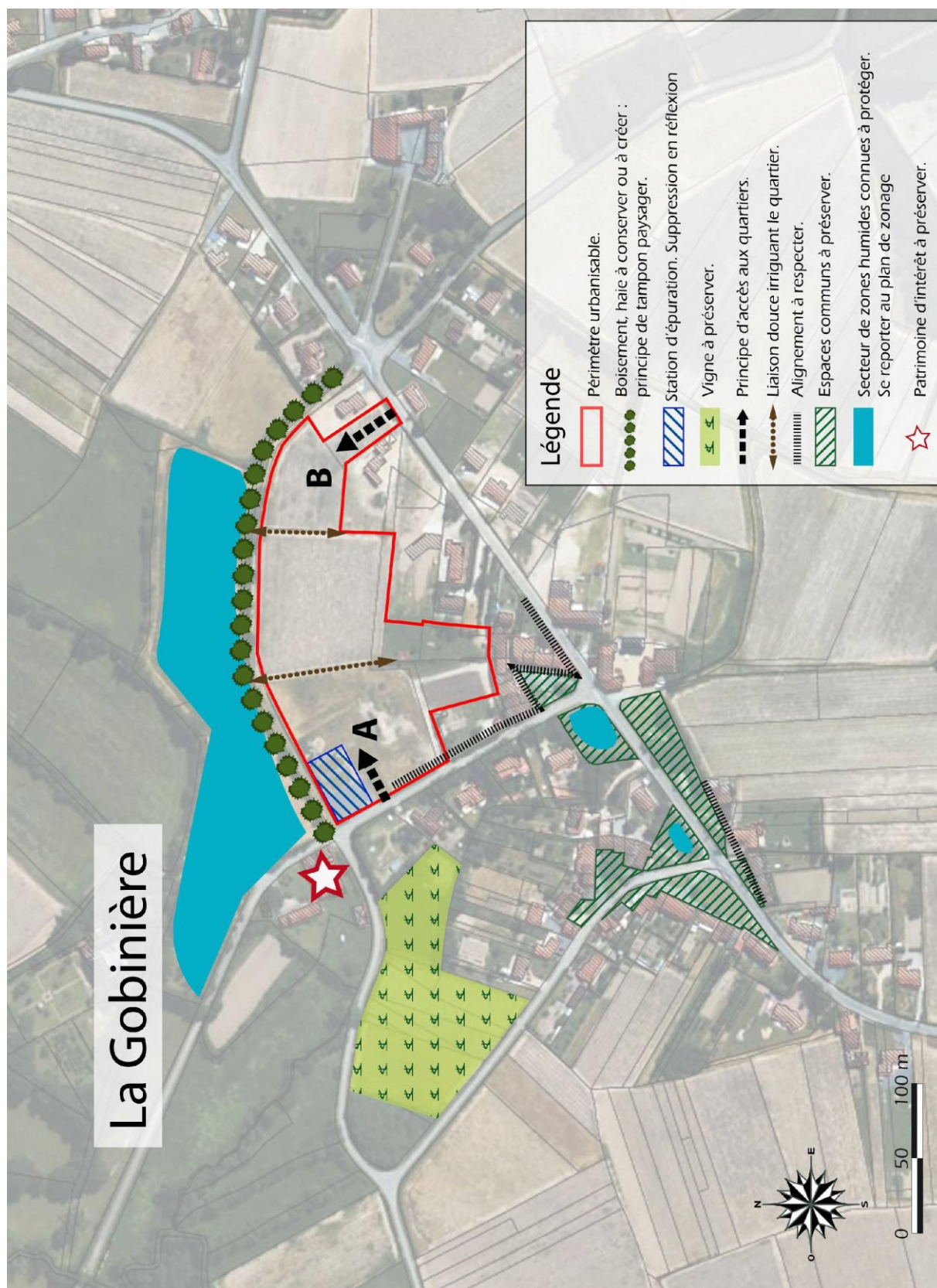
Circulations douces

Des circulations douces devront être prévues pour chaque secteur, notamment afin de permettre de relier aisément les arrêts de bus existants sur la RD 756.

L'aménageur devra démontrer qu'il assure des continuités de liaisons douces entre les différents secteurs et le reste du village.

De plus, la continuité piétonne existante le long de la RD 756 en rive sud, devra être conservée.

2. OAP 2 – « La Gobinière »



Programme

L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, portant sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit d'un secteur de projet en extension du village de « la Gobinière ». Le développement projeté permettra de conférer plus de profondeur à la zone agglomérée, qui viendra se caler à terme sur un vallon affluent du ruisseau du Gueubert proche.

L'extension possible est donc clairement délimitée spatialement, sans possibilité d'extensions ultérieures éventuelles, compte tenu de la sensibilité environnementale du vallon (zones humides identifiées et inscrites au présent PLU).

La suppression de la STEP située en partie haute du terrain devrait être envisagée, ce qui libérerait un potentiel d'urbanisation sur l'ensemble du périmètre constructible, sans marges de reculement particulières à terme.

Toutefois, la viabilisation du secteur nécessitera des emprises réservées pour les espaces communs, la collecte et le stockage des eaux de pluie. De plus, il convient de tenir compte du caractère particulier de village et d'ambiance rurale. Ces éléments justifient d'envisager une densité moyenne de logements adaptée, tout en respectant une taille moyenne de terrains sur l'ensemble de l'opération de l'ordre de 500 m².

Les indicateurs ci-dessous prennent par conséquent en compte un coefficient de pondération de l'ordre de 40% minimum pour la réalisation d'espaces et d'équipements communs (voirie, cheminements piétons et ouvrages de régulation des eaux de pluie, autres équipements de convivialité éventuels).

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
2,28 ha	1,37 ha (pondération de 40%)	Selon une taille moyenne de terrains de 500 m ²	24	20%	7 %

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- ❑ Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- ❑ Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.

Il conviendra de préserver l'intimité des propriétés environnantes et de limiter les co-visibilités, par une implantation judicieuse des futures habitations. Les façades et les ouvertures devront être, autant que possible, décalées par rapport aux existantes, et il devra être prévu un recul suffisant, par des espaces privatifs de jardins, et si possible également par des espaces communs tels que liaisons douces, espaces récréatifs, accès, etc.

Reconstituer un alignement de façade

Il conviendra de s'inspirer de l'alignement des constructions existantes le long du VC 251 dit de la « basse Taraudière », et de le prolonger jusqu'en limite d'opération, afin d'affirmer un réel front de rue traditionnel, avec distribution des espaces privatifs sur les arrières des futurs lots.

Il s'agit d'un principe de continuité et de cohérence de traitement des implantations futures.

Dans une bande de 0 à 5 mètres le long de la voie :

- ▣ au moins un élément de chaque construction principale devra être implanté ;
- ▣ une continuité bâtie le long de la voie pourra être assurée par divers éléments, tels que constructions principales, dépendances et annexes, murs de clôtures, éléments d'équipements techniques, etc.

Intégration paysagère et environnementale

Affirmer une fin d'urbanisation

Le chemin d'exploitation qui borde la limite nord du secteur, doit être considéré comme une fin de potentiel d'urbanisation.

Il sera conservé et tout aménagement de circulation automobile y sera interdit.

La haie qui le borde et qui est recensée au présent PLU doit être conservée.

Côté zone d'aménagement au sud du chemin, l'aménageur devra prévoir la création d'une vraie haie bocagère au titre des mesures compensatoires de l'urbanisation projetée. Cette haie devra respecter la composition imposée au règlement du présent PLU. Elle ne pourra pas être mono-spécifique.

Il est demandé de respecter une bande non construite de 10 mètres minimum le long de ce chemin, à usage collectif, privé ou public.

Vigilance sur les zones humides

Compte tenu de la présence de zones humides recensées en périphérie de la zone constructible, il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur ce point. Le secteur de « zone humide connue » figurant au schéma ci-avant est indicatif, il faut se reporter au plan de zonage du PLU pour une localisation plus précise.

Il est fortement recommandé à tout aménageur de s'assurer au préalable de l'absence de sensibilité particulière des terrains, par des mesures appropriées, en conformité avec le SAGE en vigueur.

Déplacements

Desserte automobile

Le schéma du secteur identifie des « connexions de voirie », qui forment la trame principale du futur quartier.

Une continuité de voirie principale doit être assurée :

- ▣ Entre les points A et B

Entre ces points, l'organisation de la voirie principale et secondaire est libre.

Circulations douces

Il est demandé, comme indiqué au schéma ci-avant, d'aménager au moins les deux chemins d'exploitation existants en continuité de liaisons douces, reliant le cœur du futur quartier et le chemin formant la limite nord de l'opération. Les futurs habitants pourront ainsi se rendre aisément en promenade vers l'espace rural, le val du ruisseau de Gueubert.

3. OAP 3 – « Bonne Fontaine »



AGENCE CITTÉ CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
agence.citoe-claes@citoe.biz



VALLET - BONNE FONTAINE

0 50 100 150 200 250m



OAP
date. 07.2019

	Périmètre urbanisable
	Boisement, haie à conserver ou à créer : principe de tampon paysager
	Vigne à préserver
	Liaison piétonne à prévoir
	Principe d'accès au quartier par une voie principale
	Voie secondaire
	Coulée verte le long du ruisseau à requalifier
	Aucun accès sur voie sauf piéton
	Espace paysager

Programme

Il s'agit d'un secteur de projet de densification du village de « Bonne fontaine », sur des espaces libres formant un tout cohérent.

L'extension possible est clairement délimitée spatialement, sans possibilité d'extensions ultérieures éventuelles, entre les propriétés environnantes, des parcelles de vignes et l'émissaire.

Toutefois, la viabilisation du secteur nécessitera des emprises réservées pour les espaces communs, la collecte et le stockage des eaux de pluie. De plus, il convient de tenir compte du caractère particulier de village et d'ambiance rurale. Ces éléments justifient d'envisager une densité moyenne de logements adaptée, tout en respectant une taille moyenne de terrains sur l'ensemble de l'opération de l'ordre de 500 m².

Les indicateurs ci-dessous prennent par conséquent en compte un coefficient de pondération de l'ordre de 30% minimum pour la réalisation d'espaces et d'équipements communs (voirie, cheminements piétons et ouvrages de régulation des eaux de pluie, autres équipements de convivialité éventuels).

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements	Part minimum de logements pour primo-accédants dans le cadre de la mixité
2,6 ha	1,6 ha (pondération de 40%)	Selon une taille moyenne de terrains de 500 m ²	34 à 36	14 %

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- ❑ Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- ❑ Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.

Il conviendra de préserver l'intimité des propriétés environnantes et de limiter les co-visibilités, par une implantation judicieuse des futures habitations. Les façades et les ouvertures devront être, autant que possible, décalées par rapport aux existantes, et il devra être prévu un recul suffisant, par des espaces privatifs de jardins, et si possible également par des espaces communs tels que liaisons douces, espaces récréatifs, accès, etc.

Intégration paysagère et environnementale

Assurer une transition paysagère avec l'espace viticole

Il conviendra de prévoir :

- ▣ Un espace végétalisé d'au moins 2 mètres de large le long du fossé,
- ▣ Une bande non bâtie d'au moins 10 mètres de large au sud du périmètre, avec une bande plantée de 2 mètres, à usage collectif, privé ou public.

Développer l'esprit de communs de village

Il est proposé de ménager, comme indiqué au schéma ci-avant, un espace paysager commun de respiration, dont l'usage pourrait bénéficier à la fois aux habitants en place et aux futurs résidents. Sa destination reste libre, pour des fêtes familiales ou de quartier, pour les jeux des enfants, etc.

Préserver les boisements environnant le futur quartier

Comme indiqué au schéma ci-avant, les massifs boisés bordant la zone devront être conservés, permettant d'intégrer le futur quartier dans un écrin végétal attractif.

Déplacements

Desserte automobile

Le schéma du secteur identifie le « principes d'accès au quartier », qui forment la trame principale de voirie.

Une continuité de voirie principale doit être assurée :

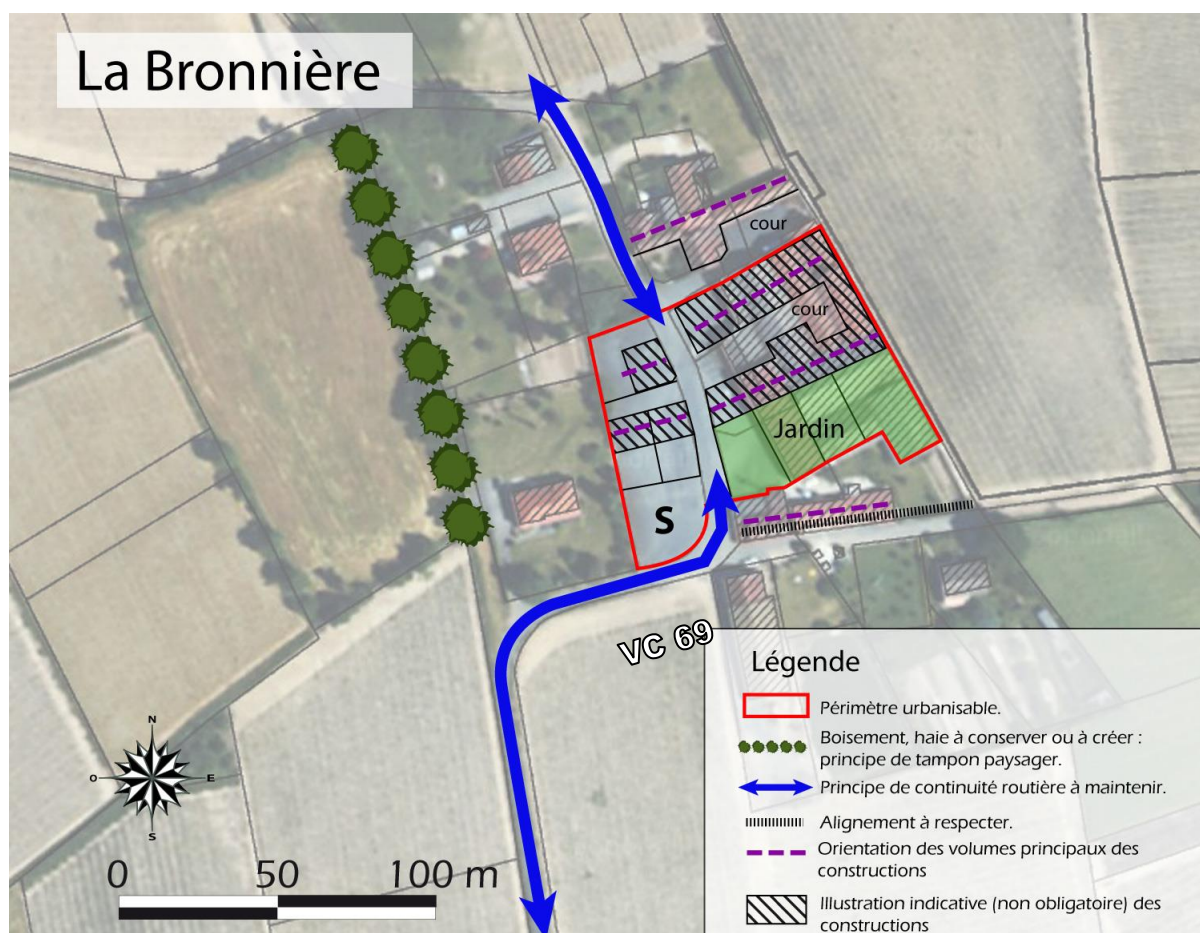
- ▣ Il n'y aura qu'un seul accès qui aboutira à la RD106 par un aménagement sécuritaire avec recalibrage de la VC6.

Circulations douces

Des circulations douces devront être prévues conformément au schéma ci-avant. En particulier, il faudra assurer une continuité transversale, s'appuyant au mieux sur les chemins d'exploitation existants, et convergeant vers l'espace de « parc » paysager de l'opération.

De même, une continuité de liaison douce devra être prévue le long du ruisseau formant la limite d'opération. Il devra s'inscrire dans un aménagement paysager de frange de quartier, comme une coulée verte.

4. OAP 4 – « la Bronnière »



Programme

L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude portant selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit d'un secteur de projet de restructuration, après démolition de bâtiments d'activités.

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
0,6 ha	0,6 ha	Selon une taille moyenne de terrains de 750 m ²	6 à 8	Non imposé	Non imposé

Composition urbaine

Orientation des constructions

La restructuration du secteur permettra de réorganiser le bâti et de le réorienter, afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique. L'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégiée, inculquant un rythme bâti en peigne de part et d'autre de la rue.

Cette configuration fera un rappel avec l'implantation des constructions environnantes.

L'objectif de l'aménagement pourra notamment s'inspirer du modèle de cour fermée.

Déplacements

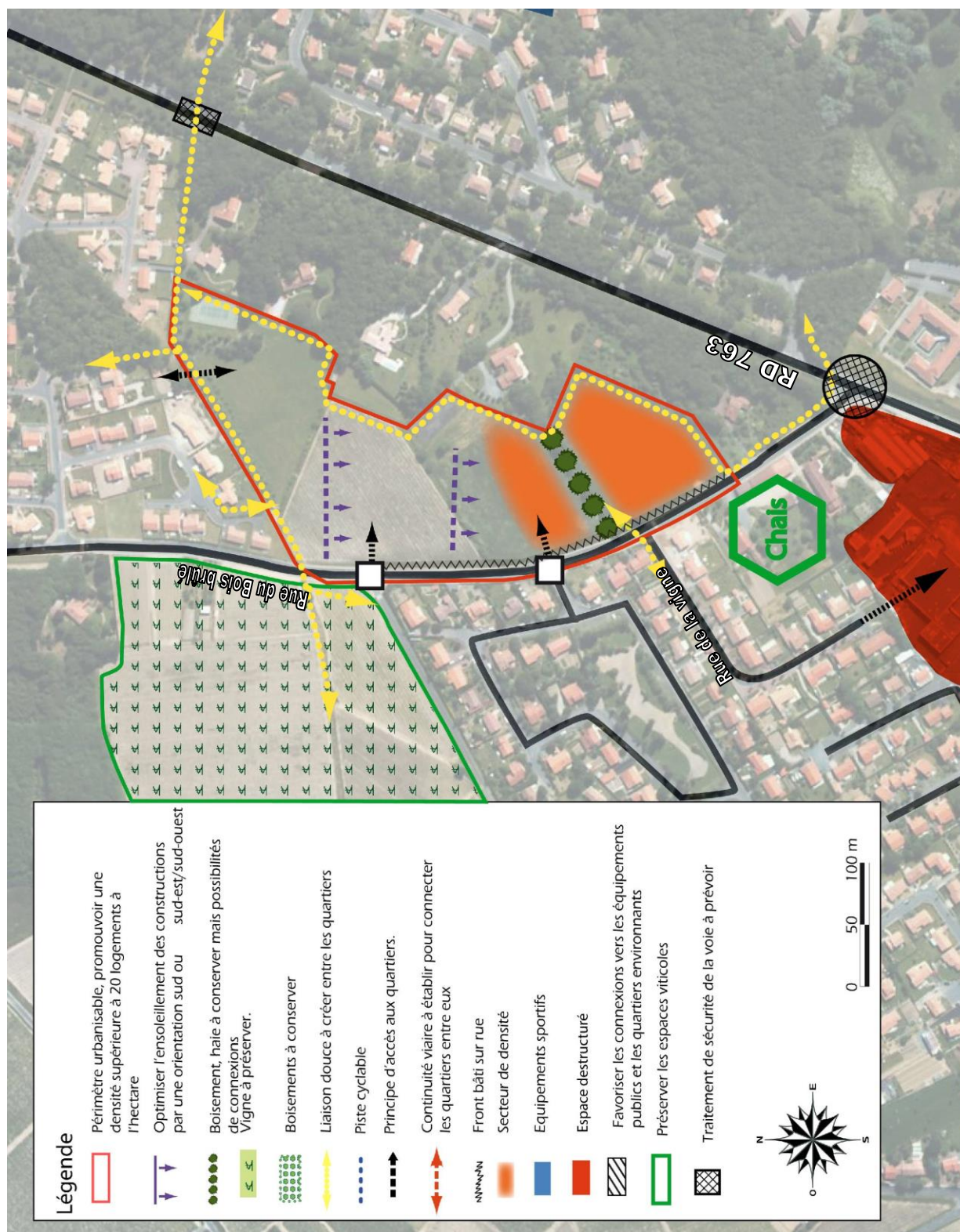
Desserte automobile

Un espace de stationnement devra être prévu et aménagé en entrée du hameau, en partie sud, libérant des espaces communs de tout véhicule autour des futures constructions.

Intégration paysagère et environnementale

Une étude de sols préalable devra être réalisée pour s'assurer qu'il n'y a pas de pollutions éventuelles par l'ancienne activité.

5. OAP 5 – « Le Bois brûlé »



Programme

L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, portant sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Le secteur, constitué aujourd'hui essentiellement de friches, est localisé à un emplacement stratégique pour la collectivité : non loin du secteur des Coccinelles et de ses équipements, à proximité de l'actuel hypermarché, proche des zones d'activités du nord de l'agglomération et en accroche presque immédiate avec la RD 763.

Les grandes propriétés et parcs boisés isolent le secteur des nuisances de circulation de la RD 763 et confèrent au site un caractère attractif particulier.

L'esprit de ce futur quartier est de développer un caractère bordé de parcs, avec une présence végétale affirmée, dans la logique de son environnement immédiat.

Cette opération devra être réalisée par tranches successives, à raison de 40 logements en moyenne par tranche, avec une marge de manœuvre de l'ordre de 5 logements en fonction de contraintes de programmation particulières.

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
5,4 ha	5,4 ha	23 log./ha	124	25%	10%

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- ❑ Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- ❑ Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.

Un front de rue à créer

L'aménagement devra être conçu de façon à affirmer un front bâti sur la rue du Bois brûlé.

Il s'agit d'un principe de continuité et de cohérence de traitement des implantations futures.

L'aménageur pourra varier et alterner les séquences d'implantation des constructions tout au long de cette voie, en ayant pour objectif toutefois de rechercher le plus possible la continuité d'alignement des constructions.

Une plus grande mixité sociale

Compte tenu de la localisation préférentielle de ce secteur, l'effort de production de logements sociaux sera plus important, comme indiqué ci-après.

Des formes urbaines variées

L'organisation du quartier devra être conçue de façon à affirmer l'entrée progressive dans la ville depuis la route de la pommeraie puis la rue du Bois brûlé, notamment en jouant sur des formes urbaines plus variées que le quartier de la Pommeraie situé au nord.

A partir d'une densité minimale de 23 log/ha, il est demandé de privilégier :

- ▣ des formes urbaines plus denses, comme indiqué au schéma ci-avant (« secteur de densité»), dans la partie basse de l'opération, afin de rapprocher le plus de ménages vers les équipements et les moyens de transport et communication. L'aménageur sera donc amené à privilégier les formes d'habitat telles qu'habitat groupé, maison de ville, logements intermédiaires, logements collectifs. Il conviendra néanmoins d'être vigilants quand à la préservation du chai situé en face,
 - d'une part en respectant un recul suffisant des constructions nouvelles par rapport à celui-ci, en prévoyant des espaces non bâtis dans les 50 mètres à proximité du terrain d'assiette du chai ;
 - d'autre part, en respectant une échelle de hauteur mesurée (de l'ordre de R+1 maximum) en premier plan de la rue en vis-à-vis du chai et en cohérence avec la forme de celui-ci.
- ▣ Des densités variées et potentiellement moins élevées dans le reste de l'opération, avec un programme de logements pouvant plus aisément privilégier les formes de parcelles individuelles avec jardins.

Intégration paysagère

Affirmer le caractère boisé du site

Il importera de préserver la haie existante figurant au schéma comme « haie à conserver ». Elle servira d'appui à un séquençage vert du futur quartier. Toutefois, en fonction des besoins du parti d'aménagement, une ou plusieurs ouvertures dans cette haie pourront être aménagées, uniquement dans les cas suivants pour la réalisation de liaisons douces et d'accès piétons.

Le parti d'aménagement devra s'attacher à offrir aux futurs habitants des ouvertures visuelles vers les boisements situés en périphérie de l'opération et à constituer un maillage végétal encadrant les îlots de constructions.

Déplacements

Desserte automobile

Les accès directs sur la rue du Bois brûlé seront à prohiber, sauf nécessité d'accès commun pour des opérations d'immeubles collectifs ou d'habitat groupé.

L'aménageur définira les points d'accroche des voiries principales du futur quartier, en privilégiant autant que possible les « principes d'accès aux quartiers » indiqués au schéma ci-avant. En accord avec le Conseil Général, le carrefour à réaménager entre la RD763 et la rue du Bois Brûlé fait l'objet d'un emplacement réservé pour créer un giratoire avec une liaison douce pour les cycles.

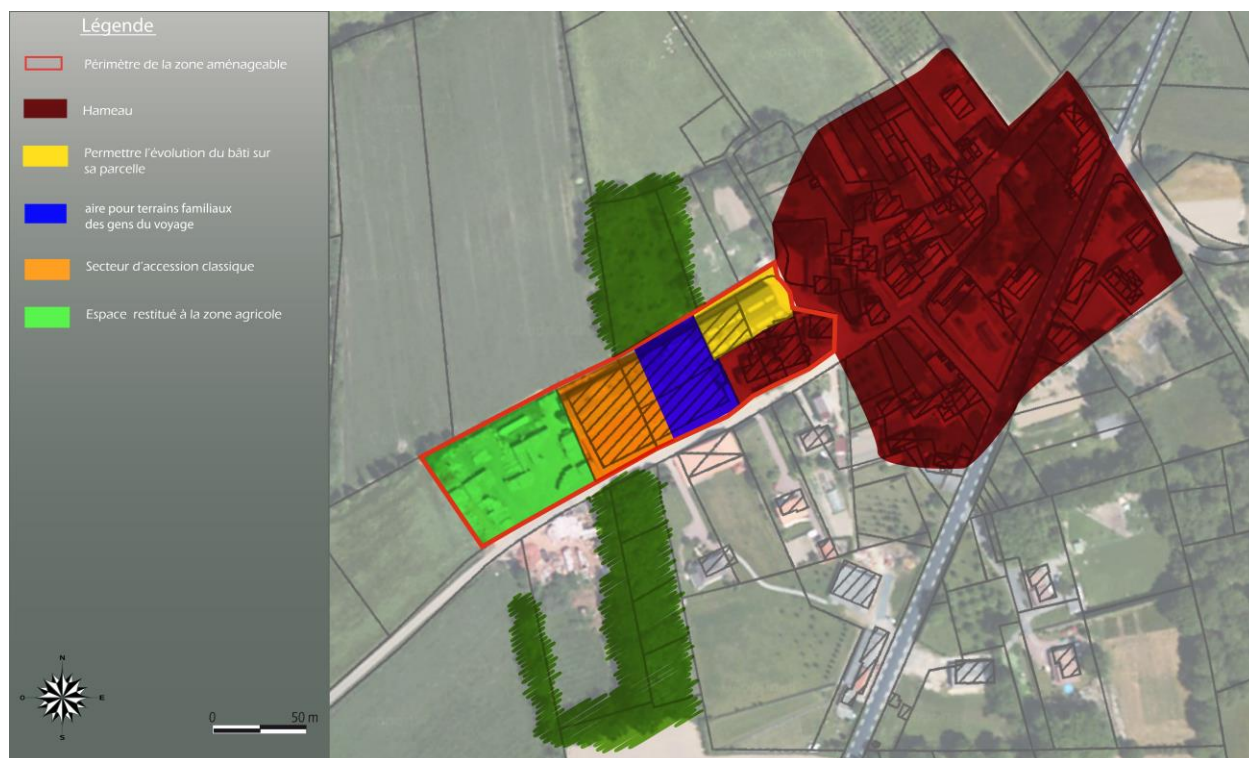
Au nord, une connexion avec la rue des Albizias devra être prévue.

Circulations douces

L'ensemble de l'opération devra être organisé selon un schéma de déplacements doux cohérent et étoffés, en respectant les « liaisons douces à créer entre les quartiers ». En particulier, il est demandé d'aménager des itinéraires en périphérie d'opération, en assurant des continuités :

- ▣ Au sud, vers les Coccinelles, en longeant la rue du Bois brûlé et en envisageant la traversée de la route d'Ancenis ;
- ▣ Vers les équipements des Dorices et la zone d'activités, en envisageant là encore une traversée de la route d'Ancenis ;
- ▣ Vers la zone viticole, par le chemin rural de « la haute ville Arnoult » et/ou la rue de « la haute ville Arnoult »
- ▣ Vers la rue de la Vigne, pour un lien avec le site en reconversion future de l'actuel hypermarché.

6. OAP 6 – « Les Roseaux »



Programme

Le programme projeté sur ce secteur repose sur la démolition d'un ancien bâtiment d'activité, qui libèrera ainsi une surface potentielle supplémentaire, desservie par une voirie communale étroite, disposant d'un débouché unique sur la RD 763.

Comme indiqué sur le schéma ci-dessus, le programme compartimente la friche d'activité libérée en quatre secteurs.

Un espace complémentaire à l'existant

Au plus proche du cœur du hameau, il est prévu de laisser le terrain évoluer en fonction des besoins du bâti environnant, qui pourra soit permettre des extensions, soit permettre une construction individuelle supplémentaire si un redécoupage parcellaire est réalisé.

Une aire pour terrains familiaux des gens du voyage

La commune prévoit de répondre à la demande particulière des gens du voyage, en offrant des sites d'installation destinés aux familles.

Le propriétaire du foncier aura la compétence d'en faire un terrain familial pour les gens du voyage.

Les terrains pourront être :

- ▣ • soit directement proposés à l'achat à des gens du voyage
- ▣ • soit achetés par un bailleur social pour de la location aux gens du voyage

Ici, il sera autorisé une aire, destiné à la réalisation de 2 terrains familiaux de l'ordre de 800 m² avec un accès commun central. Chaque terrain pourra disposer d'une construction d'appoint, en particulier avec possibilité de construire un habitat adapté (emplacement de caravane, création de pièce de vie, cuisine et sanitaire) d'environ 80 m².

Le stationnement des caravanes y sera admis.

Un secteur d'extension classique

Sur le reste des terrains libérés après démolition du bâtiment d'activités, il est proposé une offre « classique » d'accession, sur des terrains de l'ordre de 500 m².

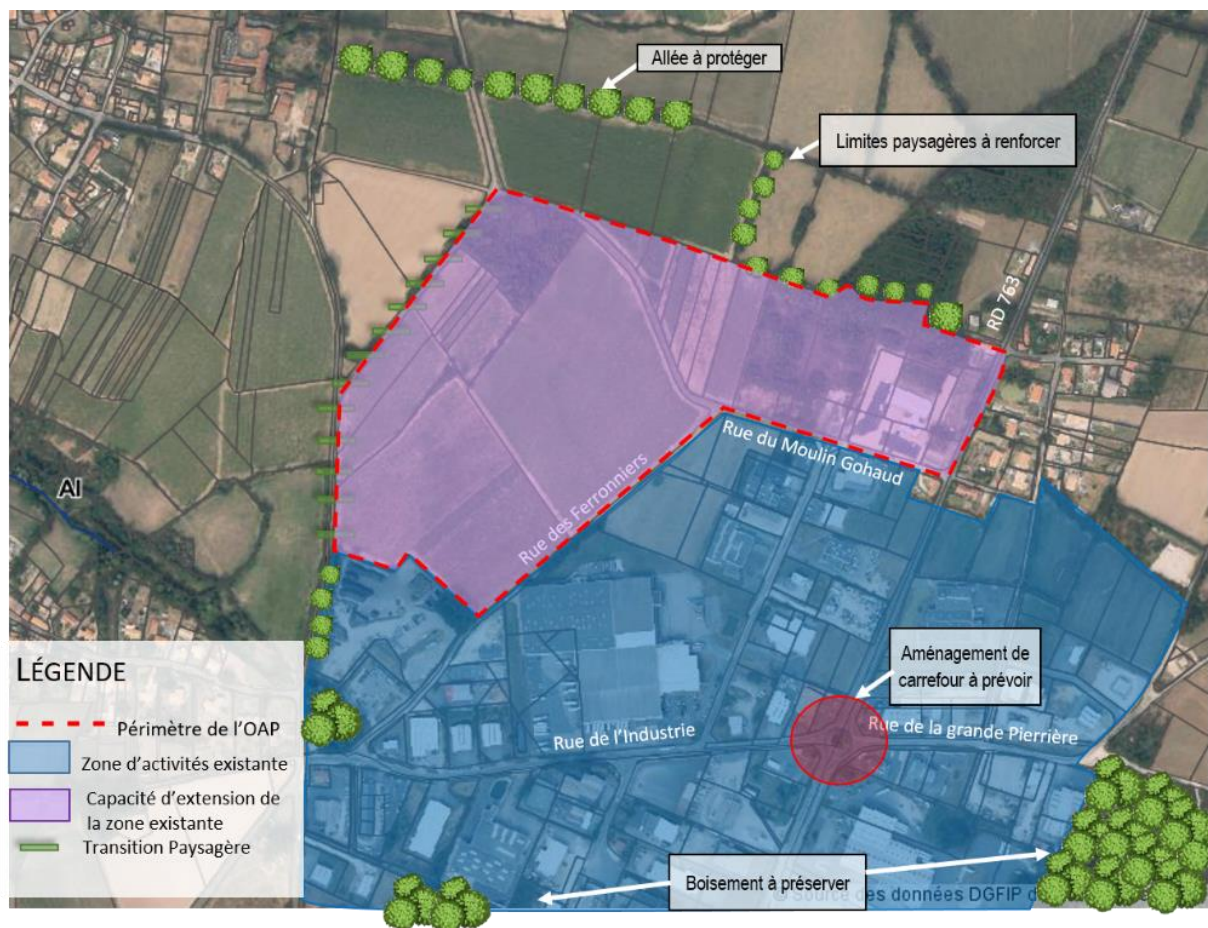
La restitution de terrains pour l'agriculture

L'espace correspondant actuellement à une plate-forme béton de stockage à l'air libre sera déconstruite, libérable pour l'agriculture. Un apport de terre végétale sera sans doute nécessaire.

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir
1,2 ha	0,45 ha	Selon une surface moyenne de terrains de 500 m ²	5+2 emplacements gens du voyage	Non imposé

7. OAP 7 – « Extension de la Z.A. des Dorices »

OAP modifiée suite à la procédure de modification n°6 du 28 mars 2019



Programme

Il s'agit de programmer l'extension de la zone d'activités des Dorices, sur 18,7 ha, en calant l'ensemble de la zone économique à terme, sur des limites paysagères tangibles.

Une étude intercommunale pour la requalification de la ZA des Dorices a été réalisée pour :

- créer des aménagements paysagers
- sécuriser les cheminements doux
- renouveler le réseau d'éclairage public
- réhabiliter la voirie et les accotements

Composition urbaine - Intégration paysagère

Il est rappelé que les constructions nouvelles devront respecter les reculs imposés sur la RD 763, soit 50 mètres par rapport à l'axe.

Il faudra veiller à maintenir ou créer un traitement paysager sur les terrains faisant limite avec la zone naturelle, agricole et viticole, pour cela il faudra prévoir :

- ❑ Un recul de 10 mètres minimum de toute construction ;
- ❑ Ce recul devra être traité en espace vert, avec une densité de plantations arbustives et arborées suffisante pour constituer un écran visuel ;
- ❑ En particulier l'indication « transition paysagère » figurant au schéma impose la réalisation sur domaine privatif de plantations de type bocager.
- ❑ Les « limites paysagères à renforcer » devront consister à préserver les haies existantes et à les renforcer, aussi en linéaire, qu'en densité de végétaux et en épaisseur, si nécessaire.
- ❑ Les végétaux identifiés aux plans de zonage (haie à préserver, arbres isolés à protéger) devront être maintenus et toutes les dispositions devront être prises pour assurer leur pérennité (aucun terrassement et aucun stockage à moins de 6 mètres minimum de l'axe des végétaux).

Déplacements

Afin d'assurer une desserte sécurisée de la zone, il conviendra de fermer le débouché Ouest de la rue du Moulin Gohuau sur la RD 763, afin de contraindre les véhicules à emprunter le carrefour giratoire des Dorices.

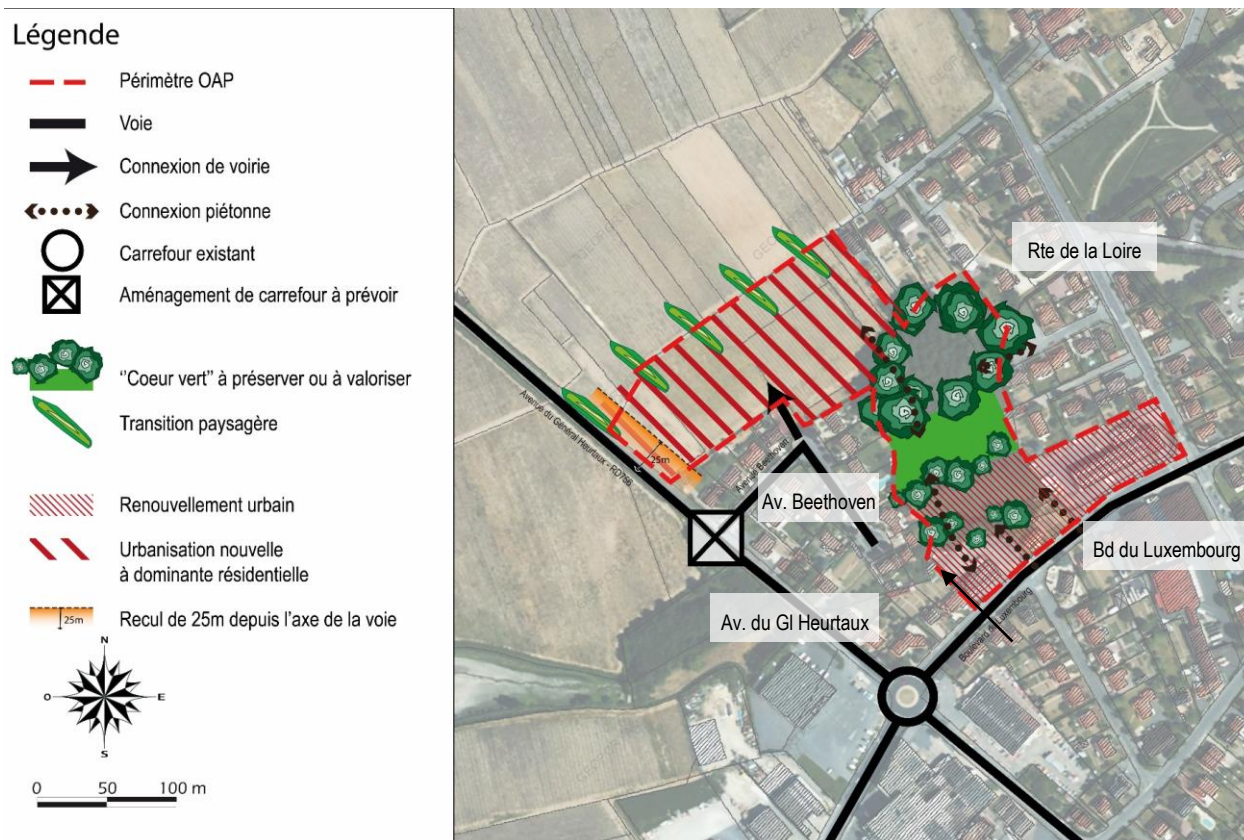
L'aménagement devra limiter autant que possible les voies en impasse. Elles peuvent être tolérées toutefois sous réserve de prévoir une plate-forme de retournement suffisante pour les engins de sécurité et de répurgation.

La desserte par le numérique

L'extension de la zone d'activités des Dorices intégrera le raccordement au haut débit. Tout aménagement d'espace public, de voirie et d'intervention sur les réseaux dans le secteur, sera l'occasion de prévoir les réservations nécessaires à un passage de réseaux adaptés pour le numérique.

8. OAP 8 - « Drouet – le Pré du milieu »

OAP modifiée suite à la procédure de modification n°2 du 25 juin 2015



Programme

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, portant sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit d'un secteur de projet en partie en extension urbaine en profondeur et en partie en renouvellement urbain le long du boulevard du Luxembourg, axe structurant de l'agglomération.

Le périmètre global inclut également des espaces à caractère naturel à l'interface des deux sites, en cœur d'opération. La volonté municipale est de conserver ces espaces comme un « cœur vert », en privilégiant une vocation publique ou collective. Il convient donc de les exclure du calcul de la densité de logements.

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
4,2 ha	3 ha	23 log./ha	69	20%	10%

Composition urbaine

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié, d'autant que cette orientation s'intègre dans celle du bâti environnant.

Le long du boulevard du Luxembourg, les bâtiments d'activités et les espaces de stockage actuel constituent un potentiel de revalorisation de la façade urbaine, par une opération prévoyant de la mixité entre services et logements à l'étage, par exemple. Les constructions sur les anciens chais pourront s'élever jusqu'à R+3+C.

Pour la zone « d'urbanisation nouvelle à dominante résidentielle », il conviendra de respecter les règles de recul des constructions imposées le long de la RD 756 (cf. règlement du présent PLU), ainsi que de prendre en compte une transition harmonieuse avec les pavillons environnants, en limitant en particulier les co-visibilités (accompagnements paysagers, hauteurs et implantation des constructions principales).

Intégration paysagère

Le caractère particulier de frange urbaine du site devra être intégré dans la réflexion en respectant les dispositions de la charte viticole. En particulier, concernant la limite dénommée « transition paysagère » en limite de la zone viticole, au schéma ci-avant, il est rappelé qu'il conviendra de prévoir :

- ☐ Un espace planté d'au moins 2 mètres de large, en haie arbustive d'essences locales, sans arbres de haute tige,
- ☐ Une bande non bâtie d'au moins 10 mètres de large, à usage collectif, privé ou public.

Le « cœur vert », sera composé de différents éléments :

- ☐ Le boisement existant sera conservé en espace public. Au moins 70% des arbres de haute tige présents et en bon état sanitaire devront être conservés. Les autres arbres et arbustes isolés ou composant une haie seront à conserver autant que possible, sauf nécessité technique pour le parti d'aménagement d'être abattus.
- ☐ Le reste de l'espace vert constitutif de ce « cœur vert » restera non bâti. Libre à l'aménageur d'en définir la destination (espace public, espaces collectifs, espaces privatifs, bassin de régulation).

Déplacements

Desserte automobile

La desserte automobile sera prévue comme suit :

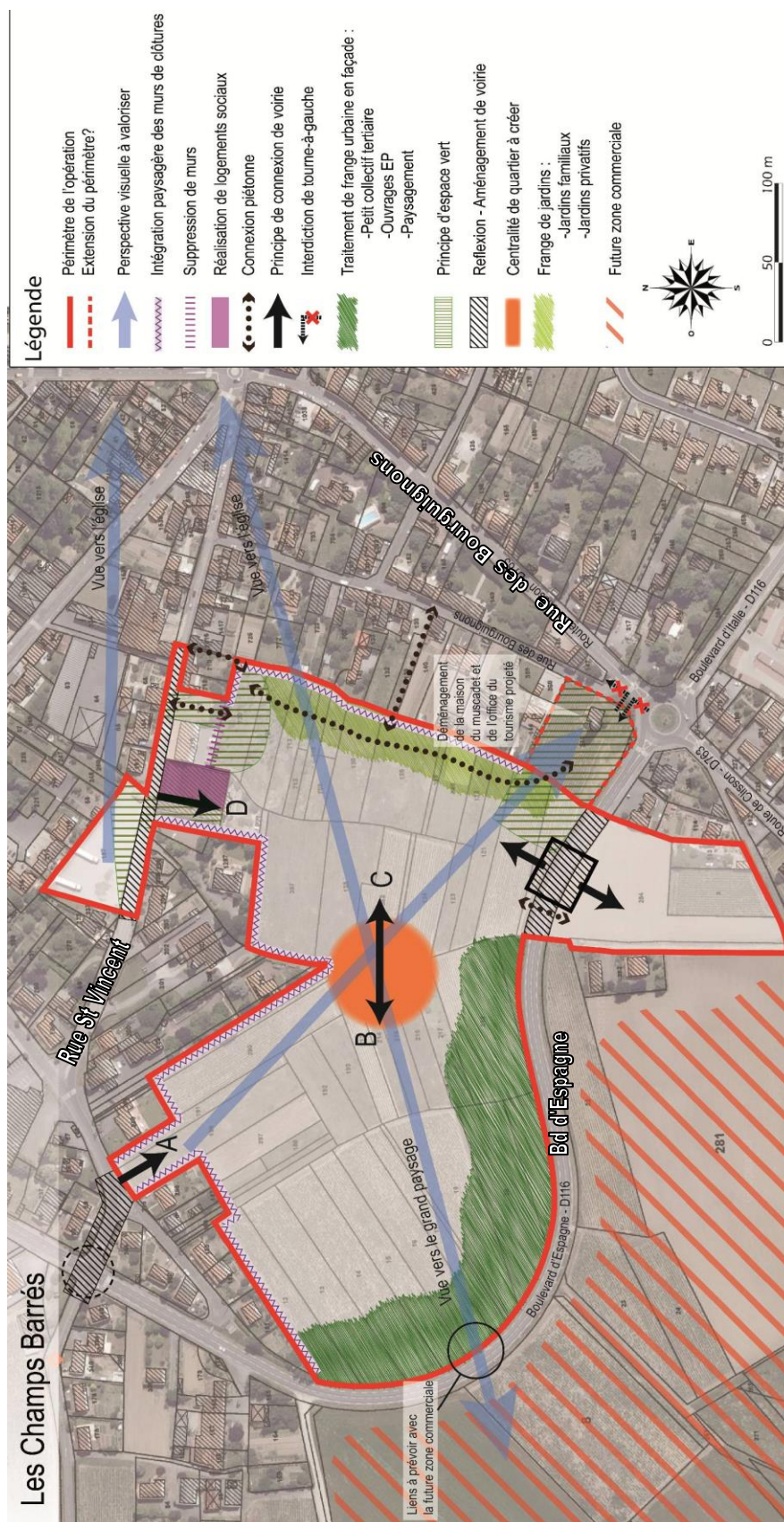
- ▣ Pour la zone d'urbanisation nouvelle : une connexion devra impérativement être prévue depuis l'Av. Beethoven (flèche pleine noire au schéma)
 - L'approche du futur quartier sur la RD756, en provenance de la Chapelle-Heulin, sera traitée comme une porte d'entrée d'agglomération. Il importera de prévoir les aménagements adaptés à une bonne lecture de ce contexte urbain par l'automobiliste, tant du point de vue circulation, sécurité et paysagement.
 - Aucun accès direct des constructions ne devra être autorisé sur la RD756.
- ▣ Pour la zone de renouvellement urbain le long du Bd du Luxembourg, les meilleures conditions de sécurité des usagers devront être mises en place, notamment en limitant au mieux les accès directs.

Circulations douces

Les circulations douces (flèches en pointillé noirs) devront se traduire par des liaisons convergentes vers le « cœur vert ». Il est primordial que le parti d'aménagement prévoit des perméabilités fonctionnelles piétonnes et/ou cyclables entre l'urbanisation nouvelle, le bd du Luxembourg, la rte de la Loire, l'Av. Beethoven.

Il conviendra aussi d'assurer une continuité piétonne entre ce site d'urbanisation et l'étang de Fromenteau.

9. OAP 9 – « Les Champs barrés »



Programme

L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, portant sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Le secteur, constitué aujourd'hui essentiellement de friches et de parcelles de vignes arrachées en partie, forme une façade de la ville sur l'une de ses portes principales, depuis le raccordement sur la route de Clisson et de Nantes/Cholet. Il s'inscrit dans un contexte en devenir et de recomposition complète de la ville sur sa frange sud, en corrélation avec le projet de création d'une nouvelle zone commerciale et de déplacement de l'actuel Hyper U à proximité immédiate.

Au nord de la rue St-Vincent, une enclave servant actuellement de stationnement, en particulier pour les poids lourds (usagers du restaurant le midi notamment), pourrait donner lieu à une opération de densification, sous réserve de respecter les prescriptions graphiques figurant au schéma ci-avant.

Une opération de type éco-quartier

Dès lors, le site des Champs Barrés est amené à devenir un espace identitaire fort pour la commune. C'est pourquoi il devra faire l'objet d'**une démarche particulière respectant un cahier des charges d'éco-quartier**, avec une prise en compte particulièrement volontariste notamment en terme :

- ▣ de limitation des circulations automobiles et de préférence aux circulations douces ;
- ▣ de possibilité à terme de desserte par les transports en commun, par exemple depuis le bd d'Espagne et la route de Clisson ;
- ▣ d'économie d'énergie,
- ▣ de limitation des rejets,
- ▣ de collecte et de traitement innovant des eaux pluviales,
- ▣ de recherche de mutualisation des équipements communs (voirie, stationnement, collecte des déchets,
- ▣ de mixité sociale et des formes bâties.

Une plus grande mixité sociale

Compte tenu de la localisation préférentielle de ce secteur, à proximité à terme du complexe commercial, proche du centre ville, proche des grands axes de communication et des aires de covoiturage, de la desserte possible par les transports en commun, l'effort de production de logements sociaux sera plus important, comme indiqué ci-après.

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
9,65 ha	9,65ha	30 log./ha	290	25%	10%

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- ▣ Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- ▣ Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.

L'affirmation d'une centralité de quartier

L'espace identifié « centralité de quartier à créer » au schéma ci-avant, constitue à la fois le point haut de l'opération et le point de convergence de perspectives visuelles structurantes. L'aménageur devra veiller à y structurer une centralité de quartier, par les moyens qu'il jugera appropriés : densité, hauteurs et implantation des constructions, création d'espace de vie et de rencontre des habitants (place, mail, etc.), localisation préférentielle d'équipements et de services de quartier...

Compte tenu de la proximité du futur complexe commercial au sud du bd d'Espagne, il n'est pas imposé de prévoir des commerces de proximité dans l'opération.

La valorisation d'axes visuels structurants

Le futur quartier doit être intégré à la ville, à ses spécificités, à son paysage. Il est donc essentiel que l'aménageur veille à organiser le quartier en valorisant les axes visuels présents sur le site, comme des axes de composition de projet :

- ▣ Vues vers l'église,
- ▣ Vue vers le grand paysage à l'ouest,
- ▣ Vue sur la maison du muscadet.

Ils pourront aussi bien être en espaces communs qu'en espaces privés, dès lors qu'ils seront dégagés d'obstacles visuels. Ils doivent être considérés comme des axes de composition, dont la continuité doit être assurée sur la totalité de l'opération. Mais leur implantation sur le terrain peut être ajustée en fonction du projet et sous réserve de démontrer qu'ils seront valorisés.

Intégration paysagère et environnementale

La façade sur le bd d’Espagne

L’ensemble de la façade sur le Bd d’Espagne devra être considéré comme une interface paysagère particulière avec les circulations automobiles, le futur complexe commercial et l’ouverture sur le grand paysage viticole.

L’aménageur devra s’attacher à proposer des principes d’aménagement, qui permettent :

- ▣ d’éloigner de manière satisfaisante les habitations des nuisances sonores,
- ▣ de valoriser une façade paysagère de qualité et identitaire,
- ▣ de privilégier la vocation commune ou publique de ces espaces.

Toutefois, des petits collectifs d’activités tertiaires pourraient être envisagés dans cette bande verte.

Des ouvrages de régulation des eaux pluviales pourront également être admis, sous réserve toutefois d’être conçus de manière satisfaisante : privilégier les bassins peu profonds, de faible pente, végétalisés, en eau permanente ou à sec, pouvant avoir une vocation également d’espaces de jeux.

Une frange de jardins

Le site est cerné sur ses autres franges, par des jardins privatifs et des arrières d’habitations. Il est primordial de limiter au mieux les co-visibilités entre l’existant et les constructions futures, pour une bonne intégration du quartier.

La frange Est se caractérise par une succession de jardins arrières dépendants des habitations de la rue des Bourguignons. Le projet devra s’appuyer sur cette particularité. Il est demandé d’y répondre en miroir, par une bande de jardins, dont la destination reste à définir : jardins publics, privatifs communs, privatifs individuels, familiaux, etc.

Des murs de clôture à qualifier

Les limites de propriété autour de l’opération sont très disparates. Il importera dans le cadre de l’opération de mettre en œuvre des solutions visant à améliorer et à mettre en cohérence l’ensemble du linéaire (convention avec les propriétaires riverains, pré-plantations pour les nouvelles constructions, etc.)

Des espaces verts publics valorisants

Deux espaces verts publics devront être aménagés dans l’opération :

- ▣ le premier derrière l’immeuble de logements collectifs de la rue St-Vincent. Il permettra d’assurer une continuité verte entre la dite rue et la bande de jardins descendant jusqu’au Bd d’Espagne et la maison du muscadet. Avec cet aménagement, le mur de clôture dépendant de l’immeuble pourra être abattu, améliorant ainsi le cadre de vie immédiat des résidents, qui bénéficieront d’un nouvel espace de convivialité.
- ▣ Le second est constitué par la maison du muscadet et ses abords, site fortement identitaire de Vallet, qui doit être conservé comme tel. Si la maison du muscadet et de l’office du tourisme était amenée à être déplacée, il conviendra de conserver la vocation publique de l’espace.

La prise en compte des nuisances sonores

Le secteur étant proche de la RN 249 et de la future zone commerciale du Brochet, une attention particulière devra être portée à la limitation des nuisances sonores. Pour cela :

- ▣ Une frange paysagère importante de transition est prévue,
- ▣ Des petits collectifs de services pourraient constituer des écrans sonores et visuels,
- ▣ Les traitements paysagers devront contribuer à limiter les nuisances sonores (reculs suffisants, accompagnements paysagers...)
- ▣ Les constructeurs devront prévoir une isolation acoustique des constructions, à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant aux documents graphiques, correspondant aux dispositions en vigueur.

Déplacements

Desserte automobile

Le schéma du secteur identifie des « connexions de voirie », qui forment la trame principale du futur quartier, et qui pourrait le cas échéant être suffisamment dimensionnée pour le passage de transports en commun urbain.

Des continuités de voirie principale doivent être assurées :

- ▣ Entre les points A et B
- ▣ Entre les points C et D

Entre ces points, l'organisation de la voirie principale est libre.

L'organisation de la voirie secondaire est libre.

Il devra être étudié une possibilité de connexion de voirie de part et d'autre du Bd d'Espagne, entre les deux sites d'urbanisation résidentielle prévus.

La desserte pour du site de l'office du tourisme et de la Maison du Muscadet devra interdire les mouvements directs de "tourne-à-gauche" entrants et sortants sur la RD 763.

Un lien avec le futur complexe commercial à définir

L'aménageur devra prendre en compte le projet en cours sur la création du complexe commercial, en prévoyant la possibilité de connexion(s) traversant le Bd d'Espagne. En fonction des exigences de sécurité, cette connexion pourra être automobile et/ou en liaison douce.

La localisation de ce(s) lien(s) devra (ont) être soit dans l'axe visuel depuis le cœur du futur quartier, soit depuis le franchissement du Bd d'Espagne indiqué au plan.

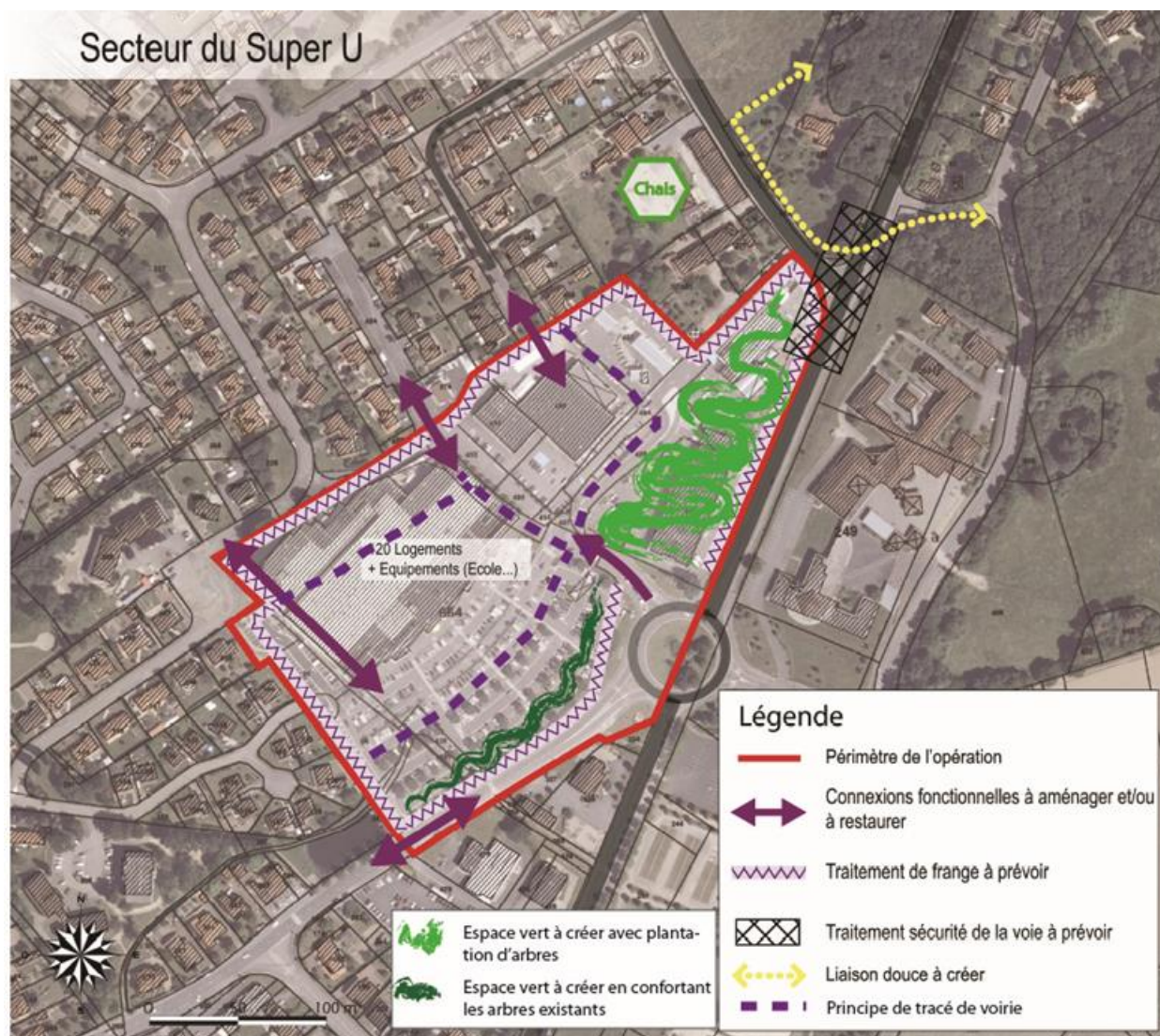
Circulations douces

L'ensemble de l'opération devra être organisé selon un schéma de déplacements doux cohérent et étoffés. En particulier, une continuité devra être assurée entre la rue St-Vincent et la maison du muscadet. Elle se prolongera dans la mesure du possible en franchissement du Bd d'Espagne.

Une connexion entre le futur quartier et la rue des Bourguignons devra également être prévue.

10. OAP 10 – « restructuration de l'espace commercial, rte d'Ancenis »

OAP modifiée suite à la procédure de modification n°4 du 21 septembre 2017



Les enjeux

Il s'agit de transformer l'espace commercial voué à être délocalisé en quartier d'habitat. L'objectif est d'intégrer ce nouveau quartier dans le tissu urbain préexistant, d'y reconnecter des liaisons automobiles et douces, et de traiter les franges avec la route d'Ancenis au nord et le bvd d'Alcester au sud.

LE PROJET :

En entrée Nord sur la route d'Ancenis, l'ambiance boisée des Dorices se diffuse dans le quartier en premier lieu au sein des jardins familiaux au nord ; cela permet de dégager l'entrée de la rue des Vignes et de mettre en valeur le bâti ancien des chais à l'arrière. Cette ambiance boisée s'organise ensuite pour intégrer des logements intermédiaires dans un parc ; ces derniers font écho aux volumes du collège et cadre l'entrée Nord du bourg. La confortation de l'alignement de pins existant le long du boulevard d'Alcester prolonge encore cet esprit et assure aux lots libres situés au sud un premier écran depuis la rue ; de plus, un deuxième alignement de pins peut être conservé dans les jardins.

Le quartier se greffe sur le tissu existant et prolonge les voies et continuités piétonnes environnantes pré-existantes. Le giratoire central ainsi que les voies qu'il dessert sont maintenus.

Une partie des eaux de pluie sont recueillies dans une noue plus ou moins large suivant les endroits qui prend son origine au sud des jardins familiaux pour acheminer l'eau jusqu'au bassin existant situé le long du bd d'Alcester. A noter, l'imperméabilisation du site sera améliorée par l'aménagement du quartier. Cette noue permet d'animer les voies qu'elle longe.

Le stationnement privé se gère à la parcelle et le stationnement public s'organise en poches disséminées sur le quartier. L'une d'entre elle, propriété de la ville et située le long du bd d'Alcester pourra être mutualisable avec les besoins liés aux équipements environnants.

Programme

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, portant sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit de la zone commerciale du Hyper U actuel. Elle est occupée de très grands bâtiments et de vastes espaces servants à vocation routière (stationnement, accès, desserte et livraisons).

La commune envisage la reconversion de ce site après le transfert de l'Hypermarché dans la zone du Brochet, en entrée sud de l'agglomération.

La complexité de mise en œuvre de la restructuration de ce site, et les nombreuses inconnues qu'elle comporte (maintien ou non bâtiments, changement de destination, démolitions, définition d'un programme de logements, d'équipements, etc.), justifie d'instaurer un périmètre de servitude de gel à 5 ans, afin de définir les modalités exactes de l'opération à long terme.

Dès lors, les indicateurs ci-après en termes d'objectifs de production de logements, de densité, de répartition de logements sociaux, de périmètre opérationnel, devront pouvoir être ajustés, lorsque les études de définition du projet seront abouties.

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
5,9 ha	4 ha	35 log./ha	140	25%	10%

L'essentiel des orientations d'aménagement figurant au schéma consistent en deux principes généraux.

Une réflexion globale sur les connexions

Le schéma de circulation actuel est uniquement destiné à l'usage commercial du site. Des continuités de voirie ont été rompues, en particulier en limite nord.

Quel que soit le programme de l'opération qui sera défini, il conviendra de restaurer autant que possible les connexions fonctionnelles avec l'ensemble des voiries et axes de circulation douce existants (flèches violettes au schéma), notamment en remplaçant le secteur dans son environnement urbain élargi. Le développement urbain nécessitera de prendre en compte un plan de déplacements à l'échelle de toute cette partie nord de l'agglomération :

- ☐ Liens avec le futur quartier des « Champs brûlés » ;
- ☐ Liens avec la rive Est de la route de Clisson et le secteur des Coccinelles.

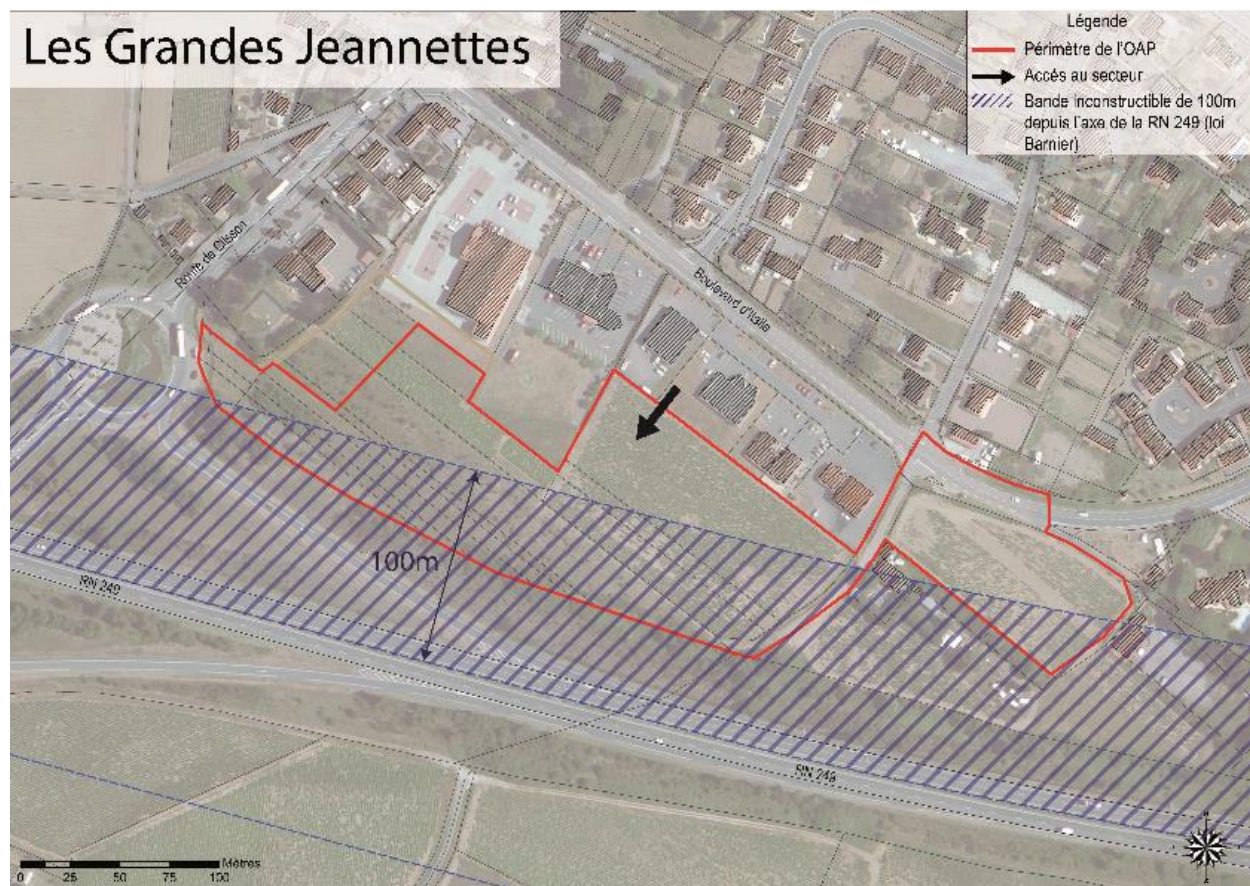
Une réflexion globale sur les franges d'opération

Ce point sera essentiel dans la recomposition du quartier : actuellement les vis-à-vis directs entre les logements et les arrières ou les espaces servants de l'hypermarché sont pénalisants pour les habitants et génère des ruptures dans le tissu urbain.

Il conviendra donc de s'attacher tout particulièrement à l'amélioration des interfaces, autant à l'échelle des bâtiments, en reconsidérant les arrières comme des façades, qu'à l'échelle des implantations éventuelles futures, en dégagant des espaces de respiration et en étant vigilants sur les rapports hauteur/retrait par rapport aux habitations existantes.

11. OAP 11 – « Les Grandes Jeannettes »

OAP modifiée suite à la procédure de modification n°2 du 25 juin 2015



Déplacements

Deux accès à la nouvelle zone sont prévus : l'un depuis le boulevard d'Italie, via l'emplacement réservé prévu au plan de zonage, l'autre depuis la rue St-Christophe.

Etude loi Barnier

Il est fait une application stricte de la Loi Barnier, c'est-à-dire un recul de 100 mètres des constructions. Toutefois, l'étude d'aménagement d'ensemble du secteur pourra réduire cette zone de recul, dès lors qu'elle prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et les paysages.

12. OAP 12 – « ZAC du Brochet »

OAP créée suite à la procédure de mise en compatibilité du 7 juin 2016

Programme

Ce projet est basé sur la création d'un espace commercial dédié au commerce, services, bureaux, hôtellerie.

Les enjeux du site sont :

- Assurer une continuité urbaine et paysagère avec la ville et notamment le cadre de la continuité du futur éco quartier des « champs barrés », et constituer le pendant urbain sud-ouest de l'agglomération,
- Présenter une façade urbaine sur cet espace stratégique de la Ville, en arrivant depuis la voie express, en provenance de NANTES et de CHOLET,
- Accompagner et structurer le Boulevard d'Espagne, véritable boulevard urbain permettant le contournement ouest du cœur de ville,
- Constituer une trame paysagère urbaine dans un lieu dépourvu d'une réelle identité, à partir d'une nouvelle structure.

Composition urbaine

Le parti pris urbanistique de ce projet devra permettre la création d'un véritable espace de vie commercial autour d'un espace central de stationnement.

Ainsi, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation des bâtis situés au Nord, au Sud et à l'Ouest du parvis. Par conséquent, ces constructions devront être implantées en limite avec le mail piéton afin de créer un véritable espace structuré, dans un esprit de façade commerciale.

En entrée Sud et Est du site, l'implantation des bâtiments pourra être plus souple afin de diminuer la densité et de développer une ambiance moins urbaine au niveau des accès du projet.

Cela permettra également de favoriser les déplacements doux en toute sécurité.

Le long du boulevard d'Espagne où un effet « vitrine » indéniable sera recherché, la qualité architecturale devra être assurée pour asseoir l'identité de la zone commerciale et – à l'échelle de la ville - le front bâti sud-ouest de l'agglomération de VALLET.

Un soin particulier devra également s'appliquer depuis le giratoire en connexion avec la RN 249, où les vues très ouvertes s'offrent directement aux usagers entrants et sortants de VALLET par le sud.

Ailleurs, là où l'enveloppe du bâti n'offre que peu d'intérêt, notamment en façades nord et sud, des aménagements paysagers - plus ou moins proches de l'enveloppe construite ou des voies périphériques - devront permettre être mis en place.

Intégration paysagère et environnementale

Des merlons et aménagements paysagers devront être réalisés en périphérie du projet afin de réduire les éventuelles nuisances et dans le but de garantir l'intégration paysagère des bâtiments avec le paysage agricole et naturel situé à l'Ouest de l'opération.

Les aménagements paysagers doivent être envisagés en vue de 2 objectifs principaux que sont la bonne insertion du projet dans son contexte environnemental et la constitution d'une trame paysagère en rapport et en harmonie avec le projet bâti qui pourra s'implanter sur la ZAC.

Ainsi, sur les périphéries sur lesquelles il serait souhaitable limiter fortement les impacts du projet vis-à-vis des riverains, il s'agira de créer de merlons plantés linéaires permet d'installer une frange bocagère structurante très présente dans le paysage. Leur hauteur devra être suffisante pour encadrer les covisibilités et sera de 3 mètres de haut environ. Au même titre, pour des raisons techniques, les ouvrages de gestions des eaux pluviales, sous forme de bassins secs ou de noue paysagère, contribueront au renforcement de cette trame paysagère en lui conférant une certaine épaisseur.

Coté Est, un paysage nettement plus urbain accompagnera les voiries, le parking mutualisé, le parvis piétonnier et les liaisons douces. Arbres tiges et noues arbustives demeurent les principales composantes d'un paysage très structuré et ordonnancé directement composé autour du plan de maillage des stationnements.

Au cœur de l'espace central, le paysage urbain pourrait s'établir à partir d'essence horticoles et décoratives, en lien avec une architecture contemporaine. Tandis que sur le périmètre, en lien direct avec la campagne environnante, l'utilisation d'essences locales reste plus appropriée.

Déplacements

Le projet doit s'attacher à sécuriser l'ensemble des déplacements, que ce soit les transporteurs, les automobilistes, les piétons et les cyclistes.

Ainsi, le projet doit pouvoir créer des parcours sécurisés et développer notamment une ou plusieurs liaisons douces favorables à relier le centre de VALLET avec le futur éco-quartier situé au Nord Est de la ZAC et cette nouvelle zone commerciale.

Desserte automobile

La desserte de la ZAC devra se réaliser depuis la RD 763 par la création d'une nouvelle branche sur un giratoire existant et par la construction d'un nouveau giratoire sur le boulevard d'Espagne.

A l'intérieur du projet, les voies de circulations devront avoir un tracé et un gabarit favorable à des usages spécifiques (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite, véhicules légers, poids lourds, véhicules de secours et de services).

Une séparation des flux de circulation notamment vis-à-vis des flux dédiés aux livraisons de l'hypermarché devra être étudiée. Ainsi, ces derniers devront être bien différenciés des flux des véhicules visiteurs.

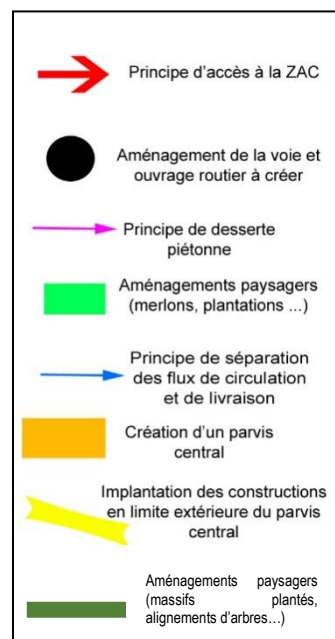
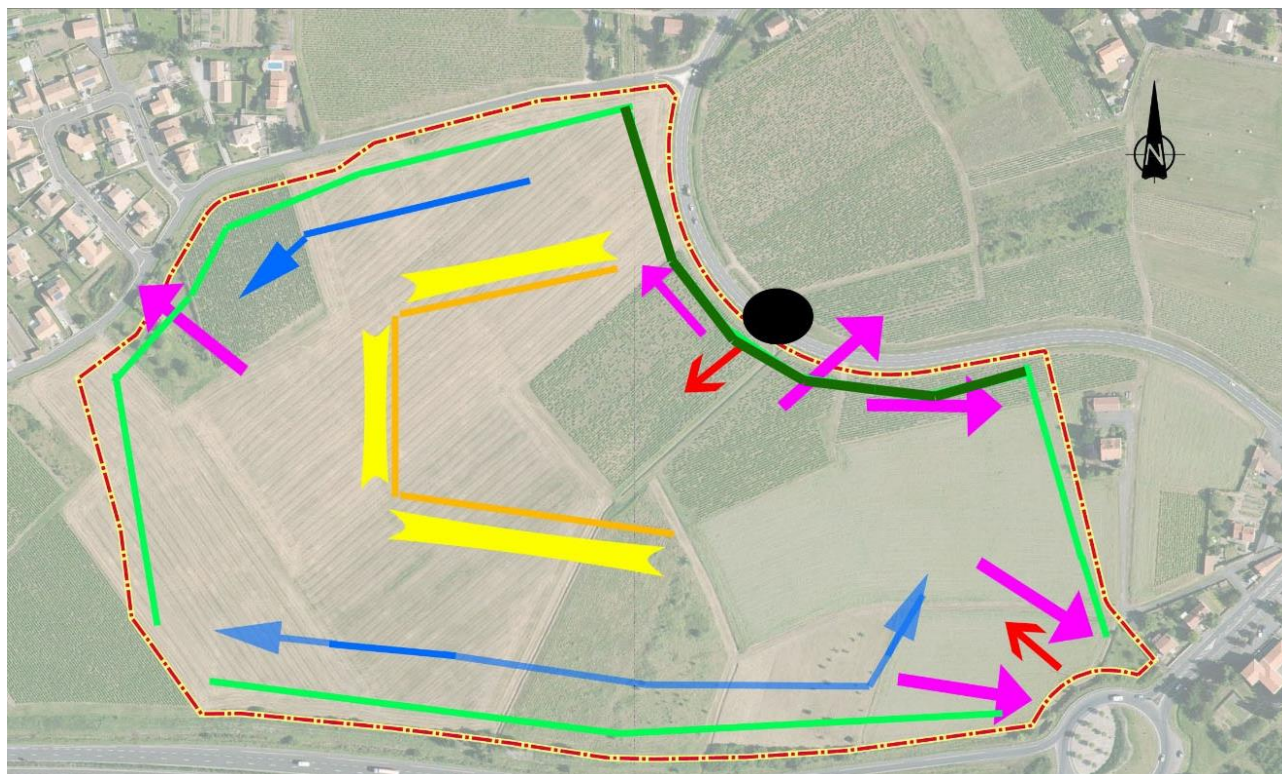
Desserte piétonne

La création d'un mail piéton comme espace de promenade sécurisé devra être mis en place autour du parking central.

Un espace paysagé et un cheminement piéton devra être prévu en bordure du boulevard d'Espagne afin de favoriser les continuités douces. Cette vitrine qualitative sera de 8 mètres de large minimum.

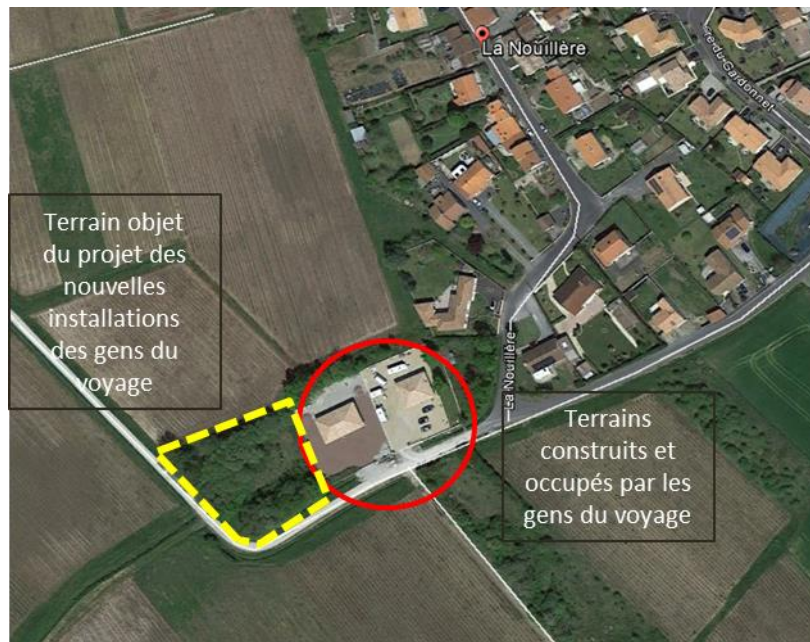
Des connexions vers le village des Nouillières ainsi que vers les Champs Barrés, Impasse des pointus devront être prévues.

SCHEMA DE PRINCIPE



13. OAP 13 – « La Nouillère »

OAP modifiée suite à la procédure de modification n°4 du 21 septembre 2017



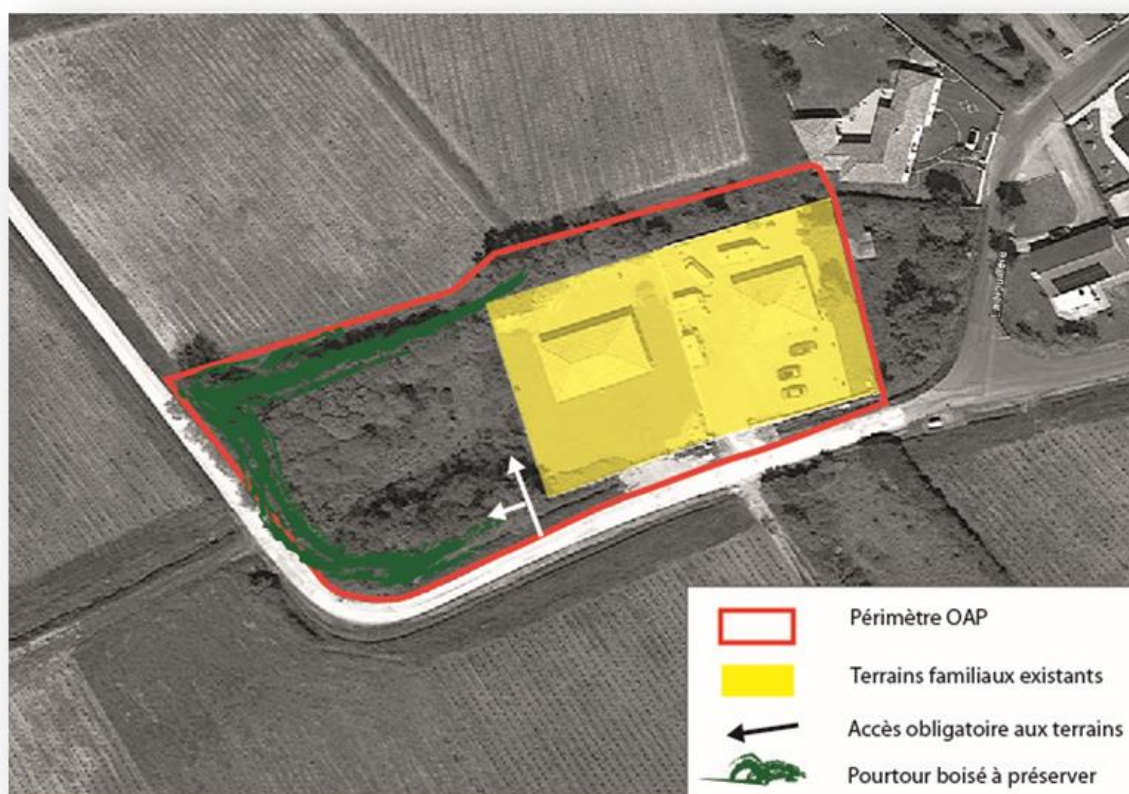
Extrait de la photo aérienne montrant l'existence des bâtiments et de l'occupation du site par des familles sédentarisées à l'es de la dite parcelle

Ce nouvel espace familial des gens du voyage est susceptible d'accueillir 1 à 2 terrains.

Pour autant un seul accès doit être mis en œuvre en rive est de l'unité foncière à l'écart du virage de la voie afin de garantir la sécurité des entrées et sorties.

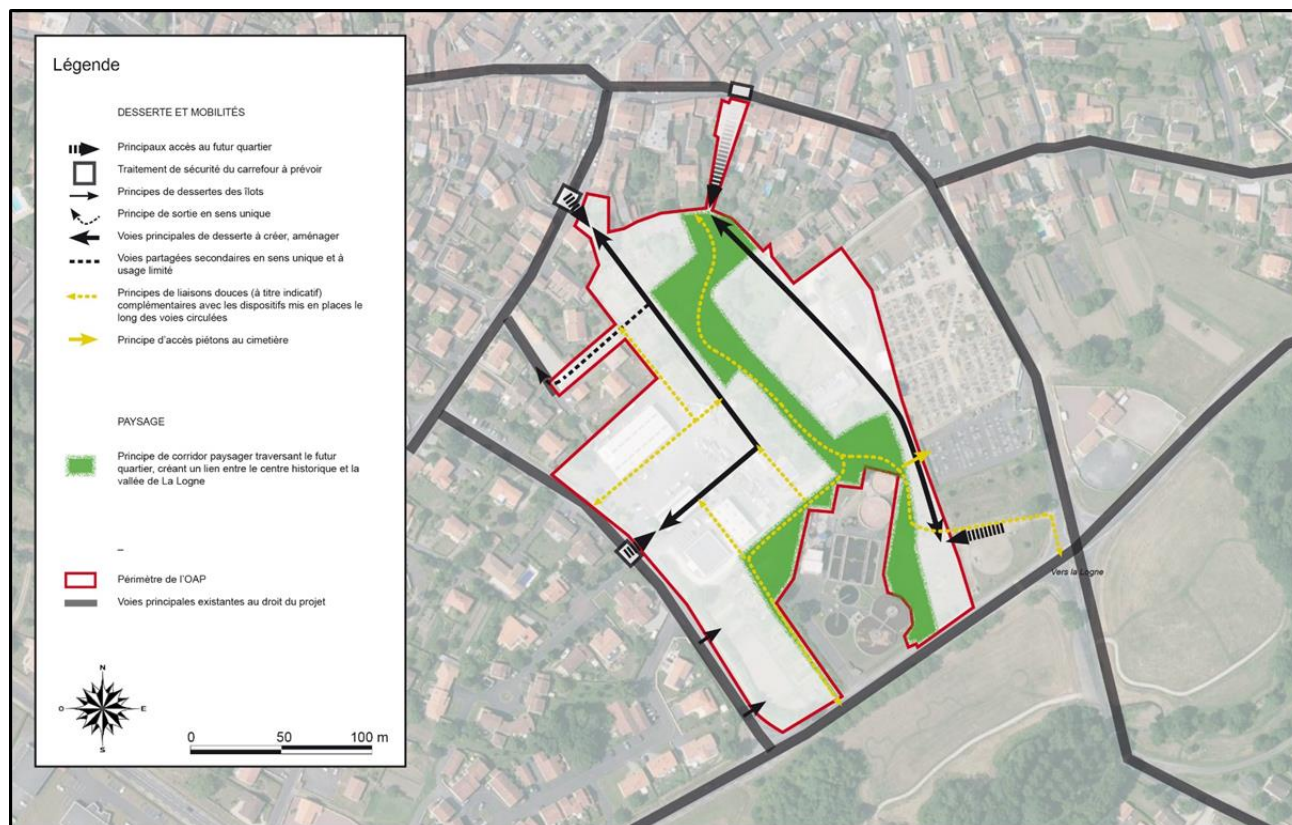
Afin de faciliter son intégration paysagère et pour pérenniser le patrimoine végétal existant, le boisement du pourtour doit être préservé. Seul le percement de l'accès sera l'occasion d'un défrichement proportionnel au besoin de l'accès à créer.

Schéma de principe



14. OAP 14 – « ZAC Saint Christophe »

OAP modifiée suite à la procédure de modification n°6 du 28 mars 2019



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Superficie Totale	Superficie aménageable	Vocation	Programmation	Densité	Logements locatifs sociaux
4.9ha	3.4 ha	Habitat	Environ 80 logements	23log/ha	20%

Le projet proposera une diversité de logements : lots libres, villas urbaines, collectifs dans le respect des objectifs de mixité sociale et générationnelle, avec une part minimum de logements sociaux à prévoir de 20%.

Une attention particulière sera portée sur l'implantation du bâti et sa forme urbaine, pour maximiser les apports solaires et garantir une qualité de confort des logements.

Les formes urbaines et architecturales du bâti seront diversifiées et adaptées pour favoriser l'accueil des dispositifs bioclimatiques

Le traitement des façades sera sobre pour permettre une bonne intégration dans le paysage de la vallée de la Logne.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Ce secteur fait partie d'un maillage plus large permettant d'ouvrir la ville sur le paysage et réciproquement, il se situe à l'interface entre le cœur de ville et la vallée de la Logne.

Des corridors paysager structureront le secteur et accompagneront les cheminements doux.

Ce projet sera exemplaire sur le plan de l'environnement, optimisant la consommation de l'espace, favorisant l'économie d'énergie et apportant un traitement spécifique des eaux pluviales (principe de gestion intégrée).

L'urbanisation de ce secteur se compose autour d'un lieu fort, nouvelle destination pour les habitants de Vallet : le square jardin St Christophe espace public paysager qui est structuré par les murs existants.

La Typologie des parcelles est définie par l'orientation et l'emplacement des accès à la parcelle. Afin de favoriser une approche environnementale forte dans chacune des typologies de logement, on cherchera à favoriser : un confort d'usages, un confort d'été, la maîtrise des vis-à-vis et des espaces extérieurs de qualité.

LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

Le futur quartier sera accessible depuis la rue de la Bourrie, la rue de Bazoges et la rue Saint-Christophe.

Le quartier s'organise autour de trois rues créées pour désenclaver le quartier :

- Une qui permettra de relier la rue de la Bourrie à la place du général de Gaulle, elle permet l'extension du centre-ville jusqu'au quartier ;
- Une autre pour créer un bouclage parallèle à la rue de Bazoges qui dessert l'est du secteur centre-ville du quartier, elle descendra vers le boulevard d'Italie.
- Une troisième sera la voie de desserte du secteur de la Prestière, elle sera strictement résidentielle, son gabarit sera réduit de façon à créer une voie apaisée où les piétons et les cycles pourront prendre leurs aises.

Un maillage de circulations douces et piétonnes sera mis en place suivant les typologies suivantes : des traversées circulées, courées, passage, traversées piétonnes.