

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE  
COMMUNE DE CORCOUE SUR LOGNE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

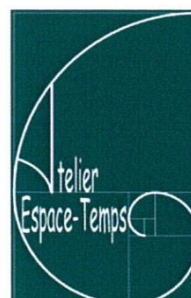
**3**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**



**Modification n°1**

**Dossier d'enquête publique**





# Préambule

*« 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. »*

*(Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court, moyen et long termes, à vocation d'habitat, sur la commune de Corcoué-sur-Logne.

# L'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et le développement des OAP

Les OAP sont développées sur les zones U et les zones AU qui suscitent un intérêt en terme de qualité environnementale (paysagère, biodiversité...) urbaine et de programmation (mixité sociale et diversité des opérateurs).

Les OAP sont impératives, notamment sur les zones urbaines « U », de nature à faire l'objet d'une vente ou d'une construction indépendamment de toute intervention de la commune (absence de préemption si opération réalisée par le propriétaire) et donc de toutes contraintes supplémentaires aux règles d'urbanisme de la zone concernée.

***Les parcelles ou ensemble de parcelles d'une superficie supérieure à 1200 m<sup>2</sup>, mais ne faisant pas l'objet d'une représentation graphique d'OAP, sont néanmoins soumises à une compacité urbaine minimum de 15 logements à l'hectare (par exemple : une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une opération de 3 logements minimum).***

Ces mesures sont à destination des propriétaires privés et des aménageurs privés ou publics d'opération d'ensemble et notamment au programmeur urbain et concepteur du plan de composition du quartier.

Chaque secteur pourra définir :

## ✓ La programmation

La programmation sera exprimée par une densité moyenne en nombre de logements à l'hectare, conforme au PADD (soit une moyenne globale pour l'ensemble des opérations groupées de 17 logt/ha), et une répartition du type de programmes souhaitables (accession privée, programme groupés, accession sociale, locatif social...) ou /et (mixité habitat, commerce, équipement...) voire si nécessaire une répartition moyenne de ces différents types de produits logements.

## ✓ L'intégration urbaine

Pour marquer une façade urbaine sur rue, des continuités urbaines de logements en bande pourront être exigées et précisées sur l'OAP, sous la forme d'une ligne d'accroche sur l'espace public ou une implantation de la façade rue de la construction dans une bande de 0 à 3 m (pour des raisons de qualité de vie, protection sonore ou visuelle).

✓ **La qualité des espaces extérieurs publics et privés et leur confort climatique:**

Il faudra veiller à la qualité des espaces publics et leur confort climatique extérieur (vent et ensoleillement) afin de favoriser la rencontre entre les usagers et les habitants du quartier.

Les espaces publics de centralité veilleront à associer, une poche de stationnements des visiteurs, un espace de voisinage agréable, son accroche sur au moins une liaison douce du quartier, favorisant notamment les rencontres dans le quartier et les promenades vers le centre bourg.

✓ **Le paysage et la biodiversité**

Tout capital végétal (dont les arbres remarquables) répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain (clocher d'église...) dans lesquels aucune construction ne devra s'ériger ni aucune végétation de haute tige.

Il pourra être précisé si ce végétal doit être inclus dans l'espace public (afin d'éviter en espace privé la disparition à terme par abattage du propriétaire). Il s'agit aussi de préserver la biodiversité existante, en protégeant si nécessaire les combinaisons : haies, talus, fossés, ruisseau.

✓ **La gestion des eaux pluviales**

La gestion naturelle des eaux pluviales devra être favorisée au maximum notamment par un cheminement en surface afin de retrouver le cycle naturel de l'eau (évaporation, percolation...).

Autant que la perméabilité des sols le permettra, le dispositif des noues à ciel ouvert (engazonnées ou empierrées) devra être mis en œuvre. Les bassins de rétention seront paysagers (non bâchés) et aux pentes douces engazonnées ne nécessitant pas de grillage de protection, situés bien sûr en partie basse du secteur (éviter tout dispositif de relèvement).

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieure à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera imposé.

✓ **Les déplacements, la place de la voiture et le stationnement.**

Les accès au quartier (simple ou double sens) seront précisés au document graphique des OAP. Certains linéaires de voies seront interdits d'accès pour raison de sécurité ou visibilité insuffisante.

Les liaisons douces inter-quartier et intra-quartier (lien entre espaces publics de voisinage et maillage piéton) : on précisera la présence ou non d'un espace public de voisinage de bon

confort climatique et éclairé de manière satisfaisante pour la sécurité nocturne et économe en énergie (déclenchement au mouvement, temporisation, éclairage à Leds...). La localisation sur l'OAP des espaces publics de centralité reste indicative.

Le stationnement public (notamment destiné aux visiteurs) sera réalisé sous la forme de poches de stationnements mutualisés, éloignées à environ 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être réduit au maximum (25% maximum du nombre total des stationnements publics de l'opération) et dans la mesure où le stationnement mutualisé ne serait pas possible. Il s'agit de pacifier et sécuriser les voies de desserte pour les rendre aux habitants.

✓ **La gestion des déchets**

Des sites de regroupements des conteneurs à déchets pourront être demandés et localisés en frange des voies primaires des opérations d'ensemble à l'écart des habitations. La collecte regroupée évite le passage et la giration des poids lourds sur les chaussées plus étroites réduisant aussi les nuisances sonores dans le quartier. Ils devront être protégés d'un écran visuel permettant d'éviter le renversement des containers par le vent, voire couvert pour éviter les surchauffes d'été et les nuisances olfactives.

✓ **Les mesures favorables à une faible consommation énergétique et une qualité de vie dans le logement**

Le principe d'accès nord aux parcelles devra être privilégié (autant que le plan de composition le permettra) pour favoriser une implantation des constructions au nord de la parcelle et favoriser un meilleur ensoleillement sud des jardins privés.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le plan de composition devra anticiper un droit au soleil pour chaque habitation par l'implantation judicieuse des constructions par rapport à la course du soleil avec l'objectif d'optimiser l'ensoleillement solaire passif des constructions et des pièces de vie. Une simulation solaire devra être exigée par le maître d'ouvrage pour optimiser l'organisation du plan de composition.

Pour cela, la représentation de l'axe majeur de la construction, ou des pièces de vie de l'habitation, pourra être précisé sur le plan réglementaire des opérations d'aménagement.

Certaines opérations exemplaires pourront exiger ou suggérer un pourcentage de constructions dépassant la réglementation en vigueur (RT 2012) par exemple avec un objectif BEPOS ou de 15KW/h/m<sup>2</sup>/an.

# La programmation de l'habitat des OAP

| Secteurs d'habitat futur           | Surface        | Typologie des logements<br>(individuel – intermédiaire – collectif)                                                                     | Densité minimale par opération                                          | Nombre de logements minimum                              | Nombre minimum de logements sociaux : locatif et accession sociale                                                                                 |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UB Les Terrasses du Moulin / Favet | 7,8 ha         | Mixité de logements: opération d'habitat groupé, individuel et/ou intermédiaire et<br><br>Habitat individuel sous forme de lots libres. | 16,5 logements /ha sur l'ensemble des deux opérations<br><br>(en cours) | 49 logts<br><br>80 logts<br><br><i>Total = 129 logts</i> | 20 % = 10 logts<br><br>20 % = 16 logts                                                                                                             |
| 1AU Favet                          | 0,5 ha         | Habitat individuel sous forme de lots libres.                                                                                           | 15 logements/ha                                                         | 8 logts                                                  | 0%<br><br>Surface de la zone trop restreinte pour intéresser un bailleur social                                                                    |
| 1AU et UB Magenta / Chemin rouge   | 2,0 ha         | Mixité de logements: habitat individuel sous forme de lots libres et une opération d'habitat groupé.                                    | 19logements/ha                                                          | 38 logts                                                 | 20 % = 8logts                                                                                                                                      |
| 1AU La Normandière                 | 1,9 ha         | Habitat individuel sous forme de lots libres.                                                                                           | 17 logements/ha                                                         | 32 logts                                                 | 0%<br><br>Topographie difficile                                                                                                                    |
| <b>Récapitulatif zones 1AU/UB</b>  | <b>12,2 ha</b> | <b>-</b>                                                                                                                                | <b>17 logements /ha</b>                                                 | <b>207 logts</b>                                         | <b>34</b>                                                                                                                                          |
| 2AU Le Gros Chêne                  | 2,5 ha         | Mixité de logements: habitat individuel sous forme de lots libres et une opération d'habitat groupé.                                    | 19logements/ha                                                          | 48 logts                                                 | 20 % = 10 logts                                                                                                                                    |
| 2AU Anne de Bretagne (St Jean)     | 0,6 ha         | Habitat individuel sous forme de lots libres et/ou opération d'habitat groupé.                                                          | 15 logements/ha                                                         | 9 logts                                                  | 0%<br><br>Surface de la zone trop restreinte pour intéresser un bailleur social et proximité immédiate de l'opération « Les Nouvelles » comprenant |

|                            |         |   |                                                     |               |                                                     |
|----------------------------|---------|---|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
|                            |         |   |                                                     |               | uniquement du logement social (17 logements)        |
| Récapitulatif zones 2AU    | 3,1 ha  | - | 18,5 logements /ha                                  | 57 logts      | -                                                   |
| TOTAL des zones 1AU et 2AU | 15,3 ha | - | Soit densité moyenne minimale de 17,25 logements/ha | 264 logements | Objectif global: environ 17% (44 logements sociaux) |

## Les densités.

La densité d'un secteur comprend les surfaces commercialisables (parcelles et ilots) et les emprises des espaces publics destinés aux dessertes, places ou placettes publiques, zones de gestion des eaux pluviales, etc. Les espaces naturels protégés d'emprise importante tels que boisements, zones humides sont exclus du calcul de la densité.

*Remarque : il est rappelé que pour une même densité (par exemple 17 logements/ha) , la présence de logements groupés (densité proche de 20-25logements/ha, petites parcelles entre 200 et 300m<sup>2</sup>) permet un desserrement de la taille des lots libres donc des parcelles plus grandes pour le reste de l'opération.*

## Secteur UB -Terrasses du Moulin /Favet

Le secteur des Terrasse du Moulin et de Favet présente un caractère de centralité (proximité immédiate des équipements de centre bourg permettant des modes de déplacements doux) qui le destine à une compacité urbaine certaine (loger plus et mieux) et une diversité sociale et culturelle des habitants, par une conception d'ensemble du programme de l'opération.

*Rappel : les orientations suivantes se basent sur la modification n°3 du POS approuvée le 29 mars 2012.*

### PROGRAMME DE LOGEMENTS

#### ■ Règles de densité

Densité minimale moyenne de cet ensemble d'opérations = 16,5 logements à l'hectare. Cette densité moyenne se déclinera à travers des poches d'urbanisation plus denses (jusqu'à 20 logements/ha) et des secteurs moins denses (autour de 15 logements/ha).

##### ✓ *Objectif de diversité de la taille des parcelles*

A l'intérieur de chaque îlot, on privilégiera une diversité dans la taille des parcelles :

- Parcelles inférieures à 350 m<sup>2</sup>
- Parcelles entre 350 et 500 m<sup>2</sup>
- Parcelles entre 500 et 700 m<sup>2</sup>

Les zones identifiées en secteur plus dense (zones violettes sur le schéma) ont vocation à recevoir des programmes groupés résidentiels plus denses, environ 20 logements par hectare. Ce sera vraisemblablement de l'habitat intermédiaire, proposé sous forme de locatifs sociaux ou d'accession sociale. Quatre secteurs sont répartis sur l'ensemble du site, leur dimension est indicative et leur programme n'est pas arrêté, il devra être précisé dans le projet.

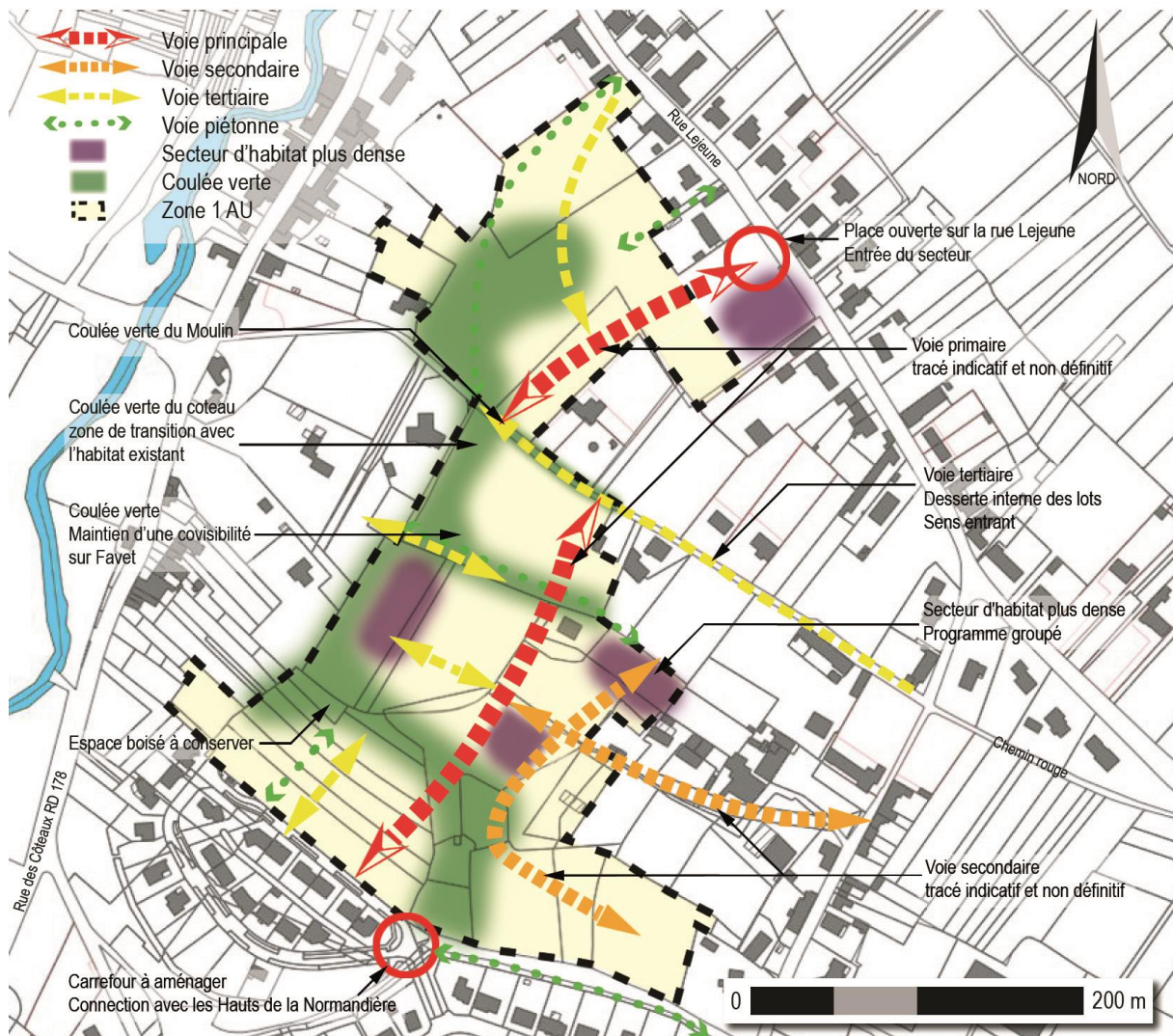
##### ✓ *Objectif de mixité de logements*

Locatif

Accession sociale

Accession libre

### Légende :



Le schéma d'aménagement est complété par les prescriptions suivantes :

### LA TRAME VIAIRE

- **La voie principale** relie la rue Lejeune au lotissement de la Normandière, déjà réalisé. Son tracé n'est pas définitivement arrêté et dépendra des aménagements ultérieurs. Le débouché nord sur la rue Lejeune donnera lieu à un aménagement de place ; l'accès sud est très contraint et doit déboucher sur la rue de la Normandière et sauvegarder l'espace boisé classé autour de la mare. Le gabarit de la chaussée doit supporter un trafic en double sens. L'emprise globale est variable, toutefois elle doit permettre une circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.
- **Les voies secondaires** permettent de desservir l'ensemble des ilots. Certaines voies secondaires reprennent le tracé d'anciens chemins. Leur gabarit est adapté au trafic de desserte, ces voies secondaires peuvent être doublées de noues pour le recueil des eaux pluviales, selon la position

des voies par rapport à la pente et favorisant ainsi la rétention des eaux de ruissellement.

Le chemin de Favet sera en double sens, pour une meilleure diffusion des flux.

Le carrefour du chemin de Favet avec la rue du Stade (RD 261) sera aménagé, afin de réduire la vitesse des véhicules.

- **Les voies tertiaires** permettent de desservir quelques lots en cœur d'îlots. Elles peuvent se terminer en impasse ou placette afin de préserver une certaine tranquillité des riverains, mais sont destinées à établir un maillage de l'ensemble du site, même sous forme de liaisons douces. Une de ces voies débouche sur la rue Lejeune au niveau du calvaire ; son tracé et la configuration du débouché doivent permettre les manœuvres en toute sécurité

Le chemin Rouge, en limite d'une belle propriété, ne peut pas être élargi. De ce fait, il sera aménagé en sens unique entrant.

- **Les liaisons douces** doivent être clairement indiquées dans le projet. Elles sont soit en site propre, soit en accompagnement des voies. Certains tracés, non définitifs, sont indiqués sur le schéma.

## LES ESPACES PUBLICS

Certains cônes de vue vers le clocher de Saint Jean devront être respectés et mis en valeur par l'aménagement de places ou passages publics ou coulée verte.

- **La coulée verte est-ouest** est organisée selon un cône de vue intéressant vers les bâtiments de Favet. Elle comprend un cheminement piétonnier, une voie tertiaire sur un tronçon, une noue de rétention des eaux pluviales ainsi que la possibilité d'aménager des espaces de rencontre et de détente.
- **Les espaces verts sud** s'appuient sur des bosquets d'arbres à conserver et à valoriser, ils peuvent être reliés aux espaces de la mare. Ils sont aussi le support à des noues permettant d'acheminer les eaux pluviales vers la mare.
- **Une coulée verte nord-sud** longe la partie ouest du secteur. Sa largeur est variable, tantôt lisière urbaine et transition avec le coteau boisé, tantôt plus large et permettant le traitement des eaux pluviales. Au sud, la coulée verte permet de descendre à pied vers la rue des Coteaux.
- **Gestion des eaux pluviales.**

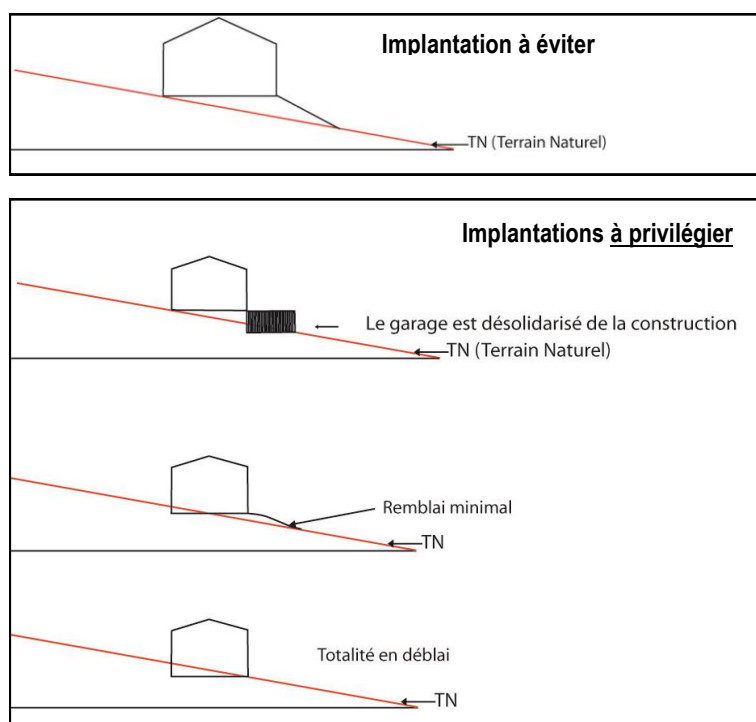
Les eaux pluviales sont recueillies dans des noues ou des bassins ouverts. Etant donné la configuration du site, les eaux pluviales devront être traitées sur plusieurs niveaux dans des noues ou bassins parallèles aux courbes de niveau. Ces noues sont en accompagnement de certaines voies et peuvent y recueillir leurs eaux. Des bassins plus larges, enherbés au sein de la coulée verte ou d'espace vert pourront être créés.

## ADAPTATION AU TERRAIN

- **Le projet résidentiel** devra tenir compte de la pente.
- **Les bassins de traitement des eaux pluviales** devront être implantés judicieusement en fonction de la topographie. Ils seront enherbés et plantés et leur forme devra permettre une intégration paysagère maximale.
- **Les constructions futures** devront être implantées en fonction de la topographie de façon à limiter les terrassements :

La façade la plus longue sera parallèle (ou sensiblement parallèle) aux courbes de niveau.

La position de la construction sur le terrain et les accès à la construction devront être calculés de façon à limiter les remblais.



## Secteur 1AU -Favet



### INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur est situé en articulation entre le secteur 1AU de Favet et le hameau de Favet.

### LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Le foncier en accession libre devra respecter une moyenne d'environ 15 à 17 logements à l'hectare.

### LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le site présente en partie basse une mare se déversant sur un fossé permettant de gérer les eaux pluviales de ruissellement de ces parcelles. Cet ensemble devra être préservé ainsi que la haie de haute tige formant continuité paysagère et filtrage visuel avec le quartier voisin de Favet.

### DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

L'accès de ce secteur se fera par le chemin du hameau de Favet.

## Secteur 1AU -Magenta / Chemin rouge



### INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur est situé en prolongement du secteur UB de FAVET - TERRASSES DU MOULIN.

Il est scindé en 2 entités, l'une au nord du Chemin rouge l'autre au sud et à l'ouest du manoir de FAVET.

Son accroche sur la trame viaire et le maillage doux du quartier voisin est indispensable et sa structure urbaine reprend les principes énoncés dans ce premier secteur, notamment pour la diversité des densités, des formes urbaines et des modes d'habiter associant locatif, accession, parcelles de taille et donc de couts différenciés accessibles à un large public d'acquéreurs.

### LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

La densité minimale sera renforcée, de l'ordre de 19 logements à l'hectare, du fait du positionnement et de la taille des terrains, propres à accueillir une mixité des types d'habitat.

Une opération groupée d'une compacité de 20 logements à l'hectare minimum sera organisée (si possible autour d'un espace public commun) avec les stationnements des véhicules des visiteurs regroupés dans une poche de stationnement située à proximité (et seulement suggéré pour les véhicules des résidents).

Ce programme pourra associer du locatif social et de l'accession sociale sous la forme de logements intermédiaires et de logement groupés sous la forme hameau.

L'opération groupée sera située en impasse côté rue Lejeune, sans avoir la possibilité d'accéder par cette rue (visibilité insuffisante).

Le reste du foncier en accession libre devra respecter une moyenne d'environ 15 à 17 logements à l'hectare avec une répartition par exemple :

- 15% de parcelles inférieures à 350 m<sup>2</sup>
- 50 % de parcelles entre 350 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>
- 35 % de parcelles entre 500 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>

## **LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE**

Le site présente un capital végétal (cèdres anciens et arbres de hautes tige) qui devra être protégé et rester en secteur d'espace public.

Un cône de vue reliant ces arbres remarquables et le manoir de Favet sera préservé. Un chemin piéton y sera aménagé.

## **DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE**

L'accès aux deux entités de ce secteur se fera par le Chemin rouge en sens unique à rentrer (visibilité à sortir et largeur de ce chemin) et par les voies de desserte du lotissement des Terrasses du Moulin.

Aucun accès ni sortie de véhicules ne sera possible rue Lejeune, la visibilité y étant insuffisante.

L'organisation viaire de ce secteur devra suivre le schéma graphique de l'OAP.

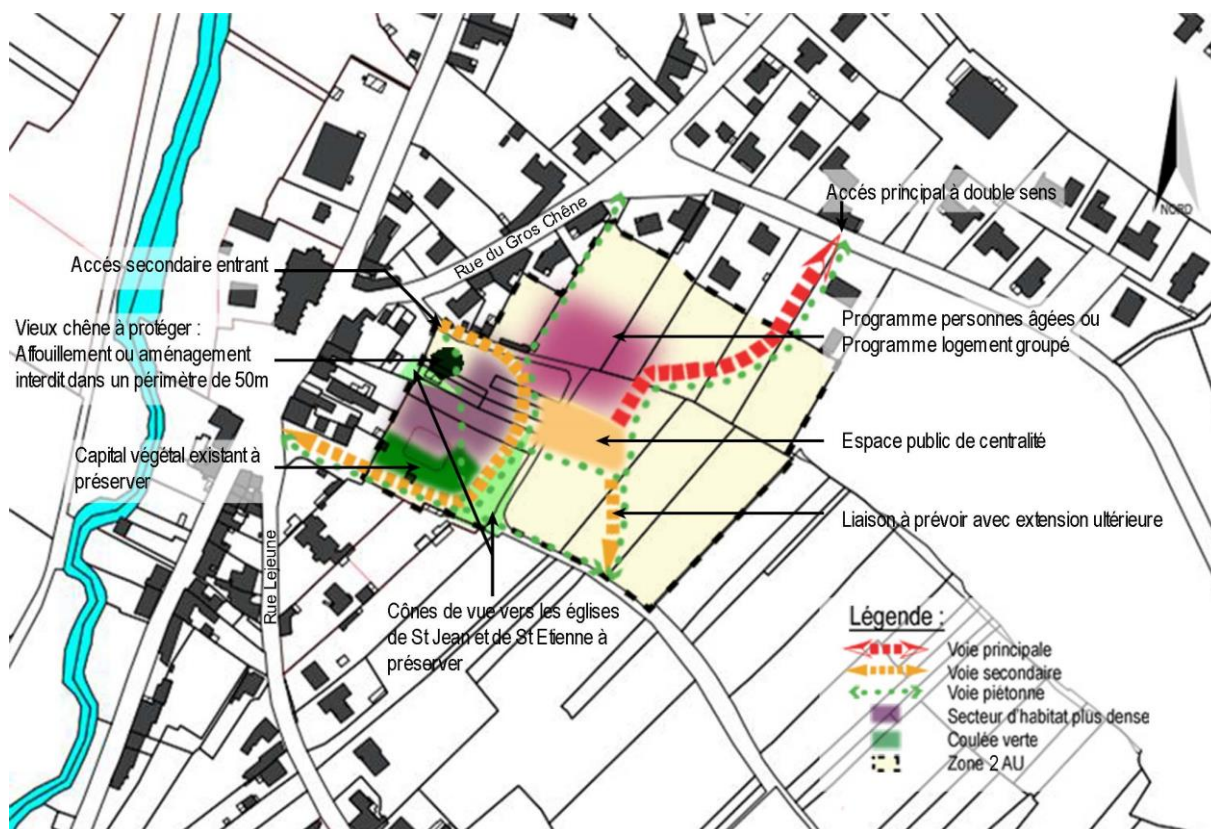
## **LES ESPACES PUBLICS :**

Il faudra veiller à la qualité des espaces publics et leur confort climatique extérieur (vent et ensoleillement) afin de favoriser la rencontre entre les usagers et les habitants du quartier.

## **LES AUTRES CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Les constructions des parcelles situées au sud du chemin rouge devront s'implanter dans une bande d'environ 0 à 3 m de la limite de l'espace public (Chemin rouge), afin de poursuivre le front bâti des constructions annexes du manoir de Favet et favoriser une implantation des constructions au nord et en fond de parcelles pour un meilleur ensoleillement sud les jardins privés.

## Secteur 2AU –Le Gros Chêne



### INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur est situé au nord de la mairie, entre la rue du Gros chêne et la rue des Morinières. Sa situation butée sur le haut du bourg lui offre des vues intéressantes sur le lointain et le village de Saint Jean, qu'il faudra préserver à partir de cônes de vues non bâtis.

La végétation y est particulièrement présente et devra être préservée, notamment à travers le vieux chêne, patrimoine végétal et historique de la commune, et un boisement pour lequel seront sélectionnés et protégés les sujets de hautes tiges les plus intéressants.

Le secteur du Gros Chêne présentera la même diversité urbaine que les autres secteurs : densités, formes urbaines, modes d'habiter associant locatif, accession, parcelles de taille et donc de coûts différenciés accessibles à un large public d'acquéreurs.

## LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

La densité minimale sera renforcée, de l'ordre de 19 logements à l'hectare, du fait du positionnement et de la taille des terrains, propres à accueillir une mixité des types d'habitat.

Une opération groupée d'une compacité de 20 logements à l'hectare minimum sera implantée entre le vieux chêne et le boisement préservé au sud. Ce quartier ouvert permettra sa traversée par une liaison douce directe de la zone d'activité vers le centre bourg. Les stationnements des véhicules des visiteurs seront regroupés dans une poche de stationnement située à proximité (et pourra être suggéré pour les véhicules des résidents).

Ce programme pourra associer du locatif social et de l'accession sociale sous la forme de logements intermédiaires et de logement groupés sous la forme hameau. Une seconde opération groupée pourra être réalisée (en fonction du marché du logement du moment) en accroche sur l'espace public de centralité.

Le reste du foncier en accession libre devra respecter une moyenne de 15 à 17 logements à l'hectare avec une répartition par exemple:

- 50 % de parcelles inférieure à 500 m<sup>2</sup>
- 50 % de parcelles entre 500 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>

## LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

Le capital végétal (vieux chêne et arbres de haute tige), qui devra être protégé, restera en secteur d'espace public.

Aucune construction, affouillement ou aménagement divers ne pourront être réalisés dans un rayon de 20m autour du chêne, en vue de sa préservation.

Deux cônes de vue seront préservés de toute construction. On y appuiera le passage des liaisons douces.

## DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

L'accès principal au quartier s'effectuera par la rue des Morinières.

Un accès en sens unique à rentrer pourra se faire par la rue du Gros chêne.

Une sortie à sens unique pourra être réalisée vers la place de l'église.

Ces deux accès ont été réduits à sens unique pour des questions respectives de visibilité et de sécurité des déplacements.

Un accès en attente vers une extension éventuelle et future de la zone AU vers le sud (PLU suivants) devra être ménagée.

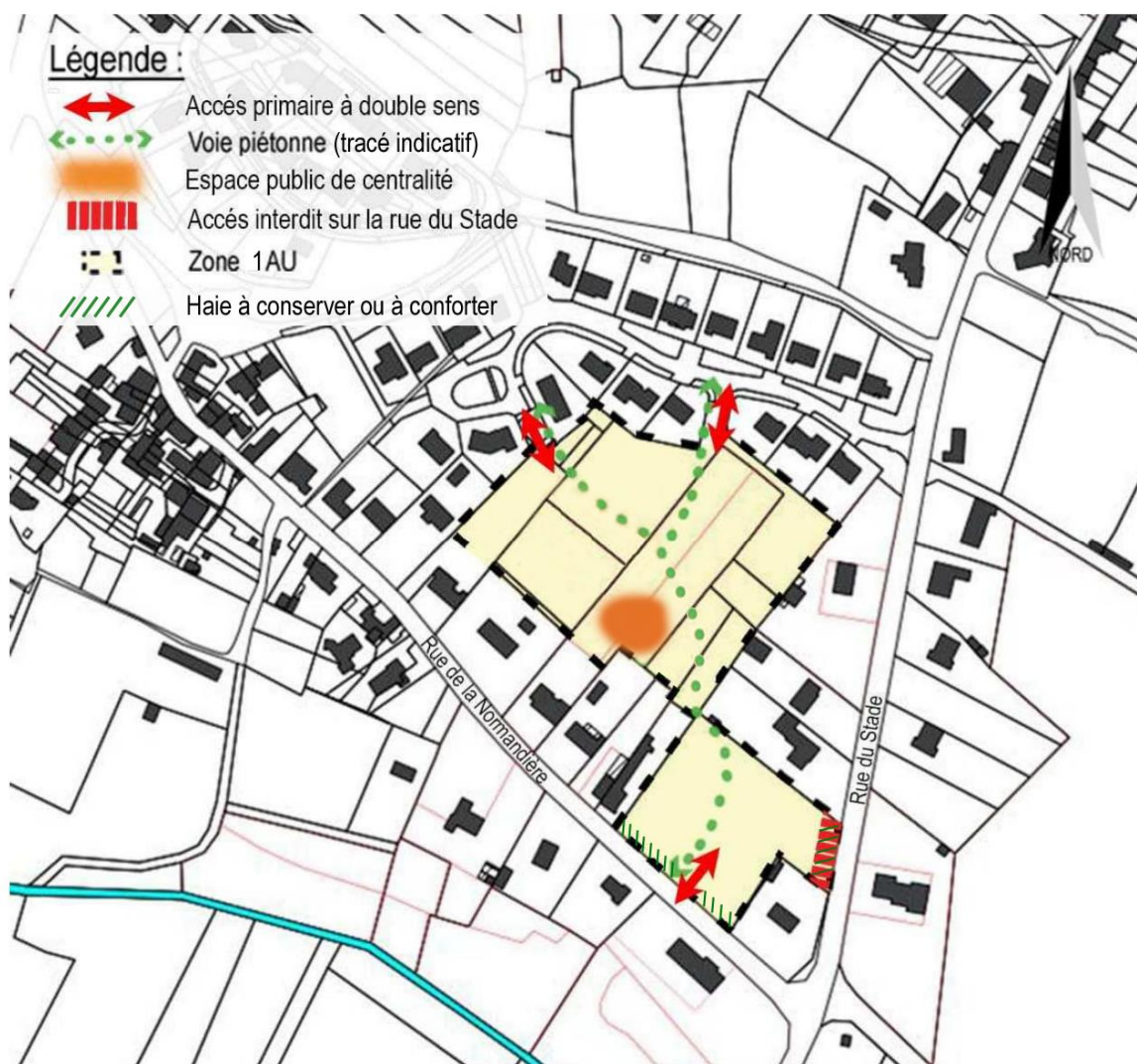
L'organisation viaire générale de ce secteur, y compris le maillage doux, devra suivre le schéma graphique de l'OAP

## **LES ESPACES PUBLICS**

Un espace public de centralité articulera les opérations groupées et les lots d'accession libre. Il sera l'espace central de rencontre et de voisinage du quartier et des promeneurs vers le centre bourg.

Ces espaces publics pourront associer : poche de stationnement des visiteurs, espace de rencontre ou de voisinage, accroche sur les liaisons douces, etc.

## Secteur 1AU –La Normandière



### INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur, situé au sud du récent lotissement des Normandières, effectue par une liaison douce traversante, la connexion avec la rue de la Normandière.

Sa topographie est relativement accidentée, mais présente un panorama intéressant sur la vallée, avec des cônes de vue non bâtis qu'il faudra préserver (localisation à préciser).

### LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

La densité minimale des logements est fixée à 17 logements à l'hectare, tenant compte d'une surface suffisante pour permettre une diversité de la taille des parcelles, malgré une topographie assez accidentée du terrain.

Ce quartier privilégiera l'accession libre.

## **LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE**

Le plan de composition du quartier devra prendre en compte la présence de quelques arbres de haute tige qui pourront être préservés à partir d'un découpage des lots et une composition habile des espaces publics.

Un cône de vue devra être préservé de toute construction. On y appuiera le passage des liaisons douces et l'espace public de centralité.

## **DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE**

L'accès principal à double sens au nord du quartier s'effectuera à partir de la tranche n°1 du lotissement de la Normandière.

L'accès principal à double sens de la parcelle sud du secteur se fera à partir de la rue de La Normandière. Tout autre accès direct à partir de la rue du Stade sera interdit.

L'aménageur devra réfléchir au bien-fondé de la connexion entre les secteurs nord et sud de ce quartier par l'étranglement parcellaire existant qui offrira néanmoins la possibilité de création d'une liaison douce (a minima).

L'organisation viaire générale de ce secteur, y compris le maillage doux, devra suivre le schéma graphique de l'OAP

## **LES ESPACES PUBLICS :**

Un espace public de centralité en accroche sur les liaisons douces, constituera le nœud de rencontre du quartier vers le centre bourg.

## Secteur 2AU –Anne de Bretagne (St Jean)



### INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur, situé au nord-ouest du village de Saint Jean, est enchâssé au cœur d'un ensemble de constructions implantées en bordure de voie, laissant libre ce cœur d'îlot à l'accessibilité restreinte. La création d'une voie nouvelle permettra sa desserte interne

## **LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS**

La densité minimale est fixée à 15 logements à l'hectare, compte tenu de la faible superficie du secteur et de la proximité immédiate d'un secteur d'habitat social « Les Nouvelles » comportant 17 lots.

Les logements pourront se répartir entre habitat individuel sous forme de lots libres et/ou opérations d'habitat groupé.

## **LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE**

Le plan de composition du quartier devra prendre en compte la présence de quelques arbres de haute tige qui pourront être préservés à partir d'un découpage des lots et une composition habile des espaces publics.

En fond de parcelle côté sud-est, une bande inconstructible de 10 m minimum sera préservée afin d'éviter toute promiscuité avec les habitations existantes voisines.

## **DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE**

Une voie primaire de desserte et de dilution du trafic entre la rue des Fauvettes et la rue Anne de Bretagne, vers le centre bourg, sera réalisée. Elle se connectera également à la rue des Mésanges et la rue Jean Marie Brossard offrant le bouclage du quartier et son axe principal d'accès.

L'accès secondaire depuis la rue Jean-Marie Brossard est optionnel. En cas de réalisation, seul un accès en sens unique à rentrer dans le quartier sera accepté. L'intersection est trop rapprochée de l'intersection Brossard- Mésanges pour permettre une nouvelle sortie.

L'organisation viaire générale de ce secteur, y compris le maillage doux, devra suivre le schéma graphique de l'OAP

## **LES ESPACES PUBLICS :**

Un espace public de centralité associant : poche de stationnement des visiteurs, espace de voisinage, accroche sur les liaisons douces, constituera le nœud de rencontre du quartier et des promeneurs vers le centre bourg.