

PLU

COMMUNE DE CHALONNES-SUR-LOIRE (49)



OAP

OAP : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision allégée n°2 et Modification (avec enquête publique) n°2 du PLU de Chalennes-sur-Loire

2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2020 approuvant les procédures de Modification n°2 et Révision Allégée n°2 du PLU de Chalennes-sur-Loire

Le Maire,

Marie-Madeleine Monnier

I. Site ERAM / Saint-Brieux / Clos de vigne 6

A. Objectif	6
B. Programme	6
1. Le Clos de vigne à l'ouest du site ERAM	6
2. L'ancien site ERAM	6
3. Le secteur Saint-Brieux	7
C. Parti d'aménagement	7
1. Déplacements	7
2. Programme et forme urbaine	7
3. Espaces publics et aménagements paysagers	8

II. Site de l'ancienne gendarmerie 10

A. Objectif	10
B. Programme	10
C. Parti d'aménagement	10
1. Déplacements	10
2. Programme et forme urbaine	11

III. Site des Ligerais / Feuille d'Or 13

A. Objectif	13
B. Programme	13
C. Parti d'aménagement	14
1. Déplacements	14
2. Programme et forme urbaine	14
3. Espaces publics et aménagements paysagers	14

IV. Site des Petits Fresnaies 16

A. Objectif	16
B. Programme	17
1. Secteur voué au développement résidentiel et d'activités tertiaires	17
2. Secteur voué au développement d'activités commerciales	17
3. Secteur des Fours à Chaux	17
C. Parti d'aménagement (pour le secteur des Petits Fresnaies)	17
1. Déplacements	17
2. Programme et forme urbaine	18
3. Espaces publics et aménagements paysagers	18

V. Sites de la Bourgonnière 20

A. Objectif	20
B. Programme	20
C. Parti d'aménagement	21
1. Déplacements	21
2. Programme et forme urbaine	21
3. Espaces publics et aménagements paysagers	21

VI. Site du Pressoir Rouge 24

A. Objectif	24
B. Programme	24
C. Parti d'aménagement	25
1. Déplacements	25
2. Programme et forme urbaine	25
3. Espaces publics et aménagements paysagers	25

VII. Site de la Z.I. de l'Eperonnerie 27

A. Objectif	27
B. Programme	27
1. Partie sud-est.....	27
2. Partie nord-ouest.....	27
3. Partie est.....	28
C. Parti d'aménagement (pour le secteur de l'Eperonnerie)	28
1. Déplacements.....	28
2. Programme.....	28
3. Espaces publics et aménagements paysagers.....	29

VIII. Site de la Croix Verte 31

A. Objectif	31
B. Programme	31
C. Parti d'aménagement	31
1. Déplacements.....	31
2. Programme et forme urbaine.....	32
3. Espaces publics et aménagements paysagers.....	32

IX. Site du Pressoir Rouge n°2 34

A. Objectif	34
B. Programme	34
C. Parti d'aménagement	34
1. Déplacements.....	34
2. Programme et forme urbaine.....	34
3. Espaces publics et aménagements paysagers.....	34

X. Site du Parc du Layon	37
A. Objectif	37
B. Programme	37
C. Parti d'aménagement	37
1. Déplacements	37
2. Programme et forme urbaine	37
3. Espaces publics et aménagements paysagers	39

I. SITE ERAM / SAINT-BRIEUX / CLOS DE VIGNE

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur aux portes du centre-ville allant profondément évoluer :

- transfert de l'hôpital local (dans le cas où une reconstruction sur site ne serait pas envisageable) ;
- urbanisation de l'ancien site Eram ;
- urbanisation d'un clos de vigne en cohérence avec la réalisation d'une voie structurante assurant la liaison entre les quartiers sud de la ville.

B. PROGRAMME

1. Le Clos de vigne à l'ouest du site ERAM

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AU_{poa}) qui représente une surface de 0,7 ha environ (en ôtant les emprises de la voie structurante et de la zone tampon inhérente), soit un potentiel de 15 à 20 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 25 logements à l'hectare.

2. L'ancien site ERAM

Secteur urbanisable (zone U_{coa}) qui représente une surface de 1,5 ha environ, soit un potentiel de 65 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 45 logements à l'hectare, dont 30% de logements locatifs sociaux. Il peut cependant être apporté une mixité au programme en y ajoutant des services, bureaux ou équipements. Dans le cas d'un programme mixte, le nombre de logements devra cependant être au minimum de 40 unités.

3. Le secteur Saint-Brieux

Site ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AUéqpa de 2,3 ha environ en ôtant les parties boisées à conserver) afin d'accueillir la reconstruction de l'hôpital / maison de retraite (si elle ne peut pas se réaliser sur le site actuel).

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Finalisation de la réalisation de la voie structurante à l'échelle de l'agglomération entre les Courtils et la RD 961 en frange sud des périmètres d'études.

Carrefours à aménager pour permettre la connexion à cet axe structurant de voies futures et de voies tertiaires de desserte des secteurs du clos de vigne et de Saint-Brieux. Pour ce site, l'aménagement de la voirie d'accès pourra être positionné afin de permettre la valorisation d'une vue de qualité sur les coteaux viticoles situés à l'arrière de la gare. En outre, des accès complémentaires pourront être envisagés depuis la rue des Sables et la rue Victor Harang.

Possibilités d'accès à l'ancien site Eram par l'avenue du 8 Mai 1945, mais aucune entrée / sortie directe autorisée (principe applicable également au site du clos de vigne). Pas de connexion automobile entre le site Eram et le site de Saint-Brieux.

Création d'une liaison piétonne, véritable « dorsale » du secteur (cheminement existant à affirmer) entre l'ancien site Eram et le secteur de Saint-Brieux, d'où partent des branches vers les différents sites. Conservation de la liaison longeant la rue Victor Harang en partie est du secteur de Saint-Brieux.

2. Programme et forme urbaine

L'aménagement de ce nouveau quartier doit reposer sur une grande mixité des formes et des types de logements, dans un secteur sensible en terme de paysage du fait de la topographie et faisant le lien entre extensions pavillonnaires et tissu du centre-ville, plus dense.

Le clos de vigne à l'ouest de l'ancien site Eram (à réaliser d'un seul tenant) : espace de transition entre différents tissus urbains et véritable porte d'entrée du futur quartier, ce secteur est voué à accueillir des constructions à dominante de maisons de villes (opération groupée). Cette offre pourra être complétée par des petits terrains à bâtir. Afin de garantir une certaine urbanité, le bâti sera en accroche sur les voies de desserte interne. Le systématisme n'est cependant pas à prôner, des fractionnements seront envisageables entre continuités bâties et accroches bâties à l'alignement ou encore variation de l'implantation et/ou du parcellaire en fonction des apports solaires. En outre, la préservation du clos viticole en façade sur l'avenue du 8 Mai 1945 permettra de perpétuer l'histoire du lieu.

L'ancien site Eram (à réaliser d'un seul tenant) : sa localisation (en continuité du centre-ville) et sa topographie (en terrasses) se prêtent à la réalisation d'une opération mêlant logements collectifs et logements intermédiaires (voire groupés). Comme indiqué dans le programme, une mixité fonctionnelle est permise en associant aux logements des services, bureaux et/ou équipements. La structure étagée des bâtiments (qui pourront aller jusqu'à R+2+c) permettra une gestion aisée des stationnements (enterrés ou semi-enterrés) mais aussi de l'intimité et de la diversité architecturale. Les espaces entre les bâtiments seront propices à une végétalisation ou à l'accueil de stationnements visiteurs. Depuis l'avenue du 8 Mai 1945, la structuration par un front bâti est nécessaire mais il pourra être interrompu par quelques ouvertures sur le cœur du quartier.

Le secteur Saint-Brieux : le secteur est destiné à l'accueil du nouvel hôpital et de la nouvelle maison de retraite dans le cas d'une impossibilité de reconstruction sur site. Compte tenu des contraintes très fortes liées à ce type de programme, et dans la mesure où les réflexions sont à ce jour insuffisamment avancées, seuls quelques grands principes peuvent être affichés au niveau des principes d'aménagement. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur doit-elle valoriser la topographie du site en intégrant les bâtiments à la pente et les vues qu'il offre sur le coteau viticole du nord de la gare (ex. : jouer sur l'implantation des bâtiments pour cadrer des vues). Ce type d'équipement nécessitant des surfaces de stationnement importantes, il sera intéressant de voir comment avec une urbanisation en terrasse, il est possible de minimiser l'impact visuel de ces espaces (ex. : stationnement sous les bâtiments). L'aménagement de ce site doit aussi ménager des vues vers le site Eram, en appui par exemple sur les liaisons piétonnes à créer entre les 2 sites. Dans le cas où le transfert de l'hôpital ne se ferait pas sur ce site, il pourra devenir à vocation principale d'habitat (collectifs et/ou intermédiaires), avec un minimum de 100 logements (40 logts/ha), dont 30% minimum de logements aidés (location, accession, location-accession) qui seront pour 50% au moins des locatifs sociaux.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Aménagement de la voie structurante avec un profil minimum de 10 m qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie, avec un traitement paysager en épaisseur. Il conviendra également de conserver le mur du clos de vigne sur l'avenue du 8 Mai 1945 (excepté pour la réalisation de la voie structurante).

Les voies de desserte tertiaires auront un profil minimal de 4 m, elles seront traitées sous forme de voirie mixte et pourront être gérées à sens unique (3,50 m minimum d'emprise au sol dans ce cas).

Certains boisements existants, identifiés sur le schéma ci-contre, seront à conserver dans le cadre de l'aménagement.

En outre, pour le site de Saint-Brieux, il conviendra d'inscrire l'aménagement paysager en s'appuyant sur l'histoire viticole.

Orientations d'Aménagement et de Programmation du site Eram / Saint-Brieux / Clos de vigne



II. SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court terme d'un secteur de faible ampleur inséré dans le tissu urbain du centre-ville.

La gendarmerie ayant été transférée dans le secteur du collège St Exupéry, il convient de reconquérir cet îlot idéalement localisé. Les premières réflexions prévoyaient la construction du siège de la Communauté de Communes Loire-Layon. Cette vocation n'a pu être maintenue pour des raisons de faisabilité. Il convient alors de conforter la fonction résidentielle du centre-ville en réalisant une opération de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat.

La localisation du site, à proximité directe de l'hyper-centre et du parc de la Deniserie, permet une densification du tissu existant.

B. PROGRAMME

Préalablement à la réalisation du programme, il conviendra de démolir les bâtiments existants (excepté le bâtiment principal s'il est prévu de le restructurer).

Secteur urbanisable (zone Upoa) qui représente une surface de 0,6 ha environ, soit un potentiel de 30 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 50 logements à l'hectare, dont 30% au minimum de logements aidés (location, accession, location-accession) qui seront pour au moins 50% des locatifs sociaux.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

La connexion sur l'avenue du 11 Novembre respectera l'aménagement en « tourne à gauche » réalisé en 2011 sur cet axe.

Des accès en nombre très limité pourront être réalisés sur le chemin du Portail de Pierre, mais seront interdits sur l'avenue du 11 Novembre.

Une liaison douce débouchera sur le chemin du Portail de Pierre, se connectant au cheminement inscrit au PLU entre cette voie et l'avenue du 8 Mai 1945. L'ensemble s'inscrira dans un principe plus global de déplacements doux comprenant le parc de la Deniserie.

2. Programme et forme urbaine

L'orientation d'aménagement et de programmation du site de l'ancienne gendarmerie prévoit la réalisation d'un programme d'un seul tenant.

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans le tissu existant tout en densifiant un tissu urbain relativement lâche (pavillons, grand parc, ...) pourtant aux portes du centre-ville. Le futur quartier proposera donc des logements collectifs et/ou intermédiaires.



III. SITE DES LIGERAI / FEUILLE D'OR

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur venant achever l'urbanisation du sud de la ville entre les lotissements du secteur des Courtils et le vallon de l'Armangé.

Le site présente une topographie globalement pentue en pente descendante vers l'Armangé. L'urbanisation du site laissera la part belle aux espaces libres notamment en partie sud (terrains les plus pentus et présentant une végétation intéressante), jusqu'au projet de voie de contournement sud de l'agglomération.

Ce site vise à développer une urbanisation à vocation dominante d'habitat présentant une diversité des formes et des types de logements, mais également une diversité des espaces publics laissant une large place aux déplacements piétons et cycles.

L'insertion dans le grand paysage et dans le tissu pavillonnaire existant, sera le point d'orgue du futur quartier, conjugué à la recherche de moindre consommation foncière.

Le site fait d'ores et déjà l'objet d'un permis d'aménager pour la partie concernée par le concours d'urbanisme durable du Conseil Général (concours de 2009), mais les travaux sur la révision du PLU ont mis en évidence la nécessaire cohérence d'intégrer à la réflexion de ce secteur le site de Feuille d'Or, situé à l'est des Ligerais.

B. PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AU_{poa}) qui représente une surface totale de 9,5 ha environ (en intégrant les larges espaces qui ne seront pas construits), soit un potentiel de 120 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne globale de 20 logements à l'hectare (sur les secteurs construits).

Le futur quartier comportera des logements individuels purs, individuels groupés, intermédiaires et petit collectif dont 18% de logements aidés (location, accession, location-accession), qui seront pour au moins 50% des locatifs sociaux.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Réalisation d'une voie structurante interne est-ouest se connectant à l'ouest et au nord sur le réseau viaire existant et à l'est sur la voirie interquartiers (entre les Courtils et l'Armangé).

Des voies de dessertes secondaires se connecteront à l'axe structurant pour desservir l'intérieur de l'opération.

Liaisons douces s'inscrivant dans les vastes espaces non construits et en accompagnement des voies de desserte, et venant se connecter aux cheminements existants des lotissements environnants.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans son environnement, dans la poursuite des précédents lotissements et sur un site présentant une sensibilité paysagère forte (notamment depuis les coteaux est). L'urbanisation qui pourra se réaliser par tranches proposera donc une mixité des typologies de logements : individuels purs, individuels groupés, intermédiaires et petit collectif. Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le futur quartier des Ligerais / Feuille d'Or comprendra un minimum de 20% de logements aidés (location, accession, location-accession) qui seront pour au moins 50% des locatifs sociaux.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Aménagement de la voie principale avec un profil qui pourra être variable pour éviter un trop grand systématisme.

Des voies de desserte secondaires seront à aménager. Leur profil sera défini en fonction du nombre de logements desservis. Pour minimiser les emprises, certaines voies pourront être gérées à sens unique.

De larges coulées vertes seront préservées notamment en partie sud du secteur. Ces espaces permettront de générer une zone tampon avec la future voie de contournement sud de l'agglomération, d'accueillir la gestion des eaux pluviales, de préserver en grande partie la zone humide identifiée et constitueront un espace de vie et de promenade (accueil de liaisons douces).

Certains arbres et éléments bocagers seront à conserver dans l'aménagement du futur quartier. Les arbres conservés pourront mettre en valeur des espaces publics (notamment au sud).



IV. SITE DES PETITS FRESNAIES

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen et long termes d'un secteur venant créer un lien fort entre le quartier de la gare et le centre-ville de Chalonnes.

Le site concerné par ces principes d'aménagement concentre peu d'enjeux agricoles et une topographie relativement douce, 2 caractéristiques rares sur le territoire de Chalonnes-sur-Loire. Il s'agit d'un secteur stratégique (déjà mité par de l'habitat et des activités) de par son environnement (Layon, plan d'eau, coteaux viticoles) et sa localisation, à l'entrée sud de l'agglomération de Chalonnes et à proximité directe du quartier de la gare.

Ce site vise à développer une urbanisation à vocation dominante d'habitat, mais également tertiaire au niveau de l'entrée du futur quartier sur la RD 961, et pourra éventuellement accueillir le futur hôpital local s'il doit être transféré et que ce transfert n'est pas possible sur le site des vignes de Saint-Brieux en centre-ville. En outre, à long terme, sera proposée une offre commerciale complémentaire de celle du Marais sur l'autre rive de la RD 961 et une offre en habitat autour de l'actuel trou d'eau des Fours à Chaux à requalifier en espace public de promenade.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles du quartier des Petits Fresnaies, il conviendra de mener une étude globale sur la requalification de l'entrée de ville intégrant la perspective à moyen terme du développement d'un nouvel espace commercial en vis-à-vis.

Il s'agit ici de marquer, structurer et qualifier l'entrée de ville et l'entrée du quartier par :

- un évènement : activités tertiaires, commerces, ...,
- une maîtrise de l'architecture des bâtiments,
- une mise en scène de l'ouverture sur la butte viticole.

B. PROGRAMME

1. Secteur voué au développement résidentiel et d'activités tertiaires

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AU_{poa}) qui représente une surface totale de 6,2 ha environ (en ôtant les habitations existantes), soit un potentiel de 130 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne globale de 22 logements à l'hectare (sur 6 ha environ pour dégager des emprises pour les activités tertiaires). Ces chiffres ne tiennent pas compte de l'éventualité du transfert de l'hôpital local sur ce site.

2. Secteur voué au développement d'activités commerciales

Site inscrit en réserve foncière dans l'immédiat au PLU (2AUs) représentant une surface totale de 5,4 ha (déjà mitée par des activités et de l'habitat).

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prenant finement en compte les enjeux paysagers liés à la topographie du site (implantation en coteau).

3. Secteur des Fours à Chaux

Site inscrit en réserve foncière dans l'immédiat au PLU (2AU_p) représentant une surface totale de 3 ha environ. Le site est pour le moment fermé à l'urbanisation en raison du caractère du sol. Composé en partie en remblais, le nécessitera des études fines avant tout projet d'urbanisation afin de définir la faisabilité et son périmètre réellement urbanisable.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT (POUR LE SECTEUR DES PETITS FRESNAIES)

1. Déplacements

Réalisation d'une voie structurante interne desservant les parties ouest et est du secteur et se connectant sur la RD961. Le carrefour de connexion sera à aménager et permettra également la desserte du futur secteur commercial situé de l'autre côté de la RD961.

Les études pré-opérationnelles devront s'accompagner d'une étude globale de requalification de l'entrée de ville prenant en compte la problématique de sécurité routière (gestion de la portion en amont du carrefour à créer, gestion du carrefour lui-même et gestion de la portion comprise entre ce nouveau carrefour et le rond-point de l'Armangé, afin de maîtriser les vitesses.

Des voies de dessertes secondaires se connecteront à l'axe structurant pour desservir l'intérieur de l'opération.

Accès et sorties directs interdits sur la RD 961 ainsi que sur l'axe de liaisons douces au nord (seule la circulation automobile permettant la desserte des habitations existantes y sera autorisée).

Liaisons douces s'inscrivant dans la coulée verte paysagée en contrebas de la butte viticole en partie ouest, et, en partie est, venant se connecter au cheminement existant (boucle du Layon), ainsi qu'à long terme à l'espace de promenade et de détente à aménager autour du plan d'eau.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans son environnement et structurer l'entrée de ville. L'urbanisation qui pourra se réaliser par tranches proposera donc une mixité des typologies de logements : individuels purs, individuels groupés, intermédiaires, voire petits collectifs. Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le secteur des Petits Fresnaies comprendra un minimum de 20% de logements aidés (location, accession, location-accession) dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux.

Pour marquer l'entrée du quartier, des emprises foncières pourront être vouées à l'accueil d'activités tertiaires dont les bâtiments structureront l'entrée du secteur par des principes d'alignement et d'accroches bâtis ainsi qu'une architecture de qualité (en respectant toutefois un recul minimal de 15m par rapport à l'alignement de la RD961).

De même, il n'est pas à exclure la possibilité du transfert de l'hôpital/maison de retraite sur le site.

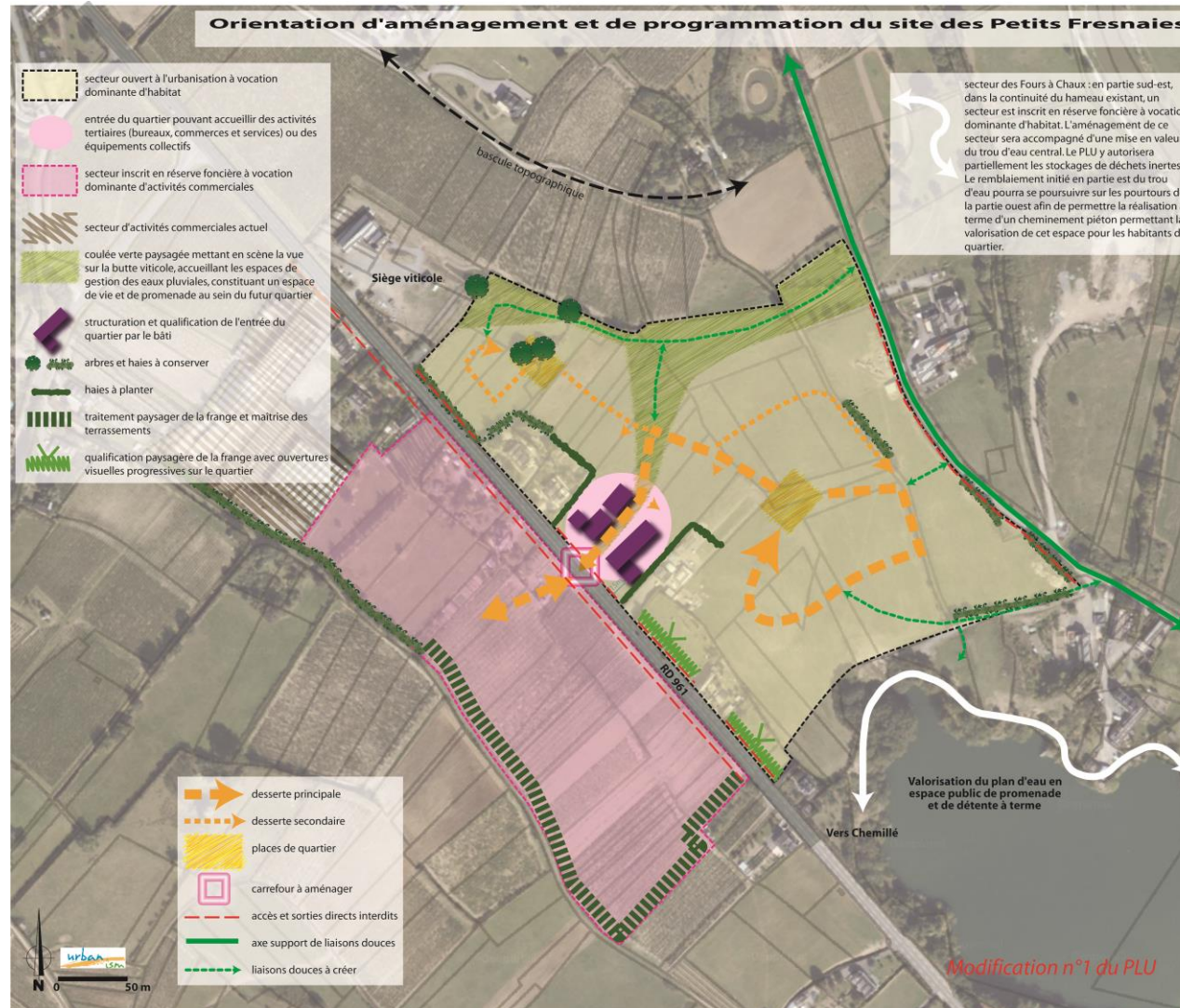
3. Espaces publics et aménagements paysagers

Aménagement de la voie principale avec un profil minimum de 10 m qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie, avec un traitement paysager en épaisseur. Cette voie principale se connectera à la RD 961 par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé qui permettra également de marquer l'entrée d'agglomération et de freiner les vitesses sur cet axe très linéaire. Des voies de desserte secondaires seront à aménager. Leur profil sera défini en fonction du nombre de logements desservis. Pour minimiser les emprises, certaines voies pourront être gérées à sens unique.

Une coulée verte paysagée sera prévue en partie nord du secteur. Ces espaces permettront de mettre en valeur la butte viticole, d'accueillir la gestion des eaux pluviales et constitueront un espace de vie et de promenade (accueil de liaisons douces). Certains arbres et éléments bocagers seront à conserver dans l'aménagement du futur quartier. Les arbres conservés pourront mettre en valeur des espaces publics (notamment au nord).

En façade sur la RD961, la haie existante en limite de l'exploitation viticole est à conserver. Au niveau de l'entrée de ville, la façade sur la RD961 devra faire l'objet d'une qualification paysagère permettant d'offrir quelques échappées visuelles vers l'intérieur du quartier, mais plus globalement, il conviendra d'étudier avec le Département le réaménagement de l'entrée de ville jusqu'au rond point de l'Armangé.

Des plantations arborées seront réalisées en frange avec les constructions existantes, principalement en appui sur l'espace à vocation tertiaire identifié à l'entrée du quartier.



V. SITES DE LA BOURGONNIÈRE

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur venant fermer et rendre plus cohérente l'enveloppe construite de la Bourgonnière.

Ce hameau s'est fortement développé à partir de rares noyaux anciens et revêt aujourd'hui une forme essentiellement pavillonnaire. Ce développement s'est particulièrement réalisé de manière diffuse et linéaire offrant ainsi de larges dents creuses. Ces dernières années, des opérations organisées sont venues combler la plupart de ces emprises foncières.

Il reste aujourd'hui un espace relativement lâche occupé par des prairies, des cultures et des vignes dans la partie nord-est du hameau. Afin de conserver l'ambiance bâtie du noyau ancien situé directement au nord et assurer un aménagement cohérent, ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

B. PROGRAMME

Desservi par les réseaux et notamment le réseau collectif d'eaux usées, cet espace est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (2 secteurs 1AU_{pv}). Il représente une surface totale de 2,7 ha environ, soit un potentiel de 40 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare.

Ce potentiel pourra être plus restreint, en fonction des contraintes imposées par la police de l'eau en phase pré-opérationnelle dans le cadre de la prise en compte de la zone humide identifiée.

AVERTISSEMENT : Sur la partie nord-est du site concernée par la présence d'une zone humide, le parti d'aménagement présenté ci-après pourra être remis en cause par la police de l'eau en phase pré-opérationnelle en limitant notamment la constructibilité du terrain. Dès lors les principes de desserte et d'implantations bâties figurant au schéma ci-après seront sans valeur.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Réalisation d'une voie de desserte principale s'appuyant au sud et au nord sur le réseau existant et traversant la partie ouest de l'opération. Ainsi, cet axe de desserte ne traverse pas le noyau ancien de la Barretière.

Carrefours à aménager pour permettre la connexion de cet axe structurant sur les rues de la Croix de la Bourgonnière (à l'ouest) et des Montaigus (au sud).

Des placettes conviviales permettront les accès aux habitations à l'intérieur de l'opération. Des accès directs depuis la rue des Montaigus seront autorisés pour desservir les habitations du sud de l'opération. Une voie de desserte tertiaire se raccrochant à une placette viendra desservir les logements de la partie nord-est de l'opération. Le schéma de déplacement du futur quartier devra permettre le maintien d'un accès à une propriété privée en partie ouest de l'opération.

Accès et sorties directs interdits sur la rue de la Croix de la Bourgonnière et sur le chemin localisé à l'est du hameau de la Barretière.

2. Programme et forme urbaine

L'orientation d'aménagement et de programmation du site de la Bourgonnière est divisée en 2 entités (ouest et est), chacune sera à réaliser d'un seul tenant.

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans le tissu existant sur des emprises foncières à l'interface entre tissu pavillonnaire lâche et noyau ancien (la Barretière) où règne une certaine densité et les principes d'alignement et de mitoyenneté. Le futur quartier s'inspirera de ces dernières caractéristiques en prévoyant la construction de logements individuels purs ou groupés.

Pour conserver l'esprit de la Barretière, la façade ouest sur voie présentera les pignons des constructions. Sur la partie est de l'opération, les pignons s'aligneront sur la voie principale. Des accroches bâties viendront sur la voie structurante (pour conserver l'esprit du noyau ancien). Toujours dans l'objectif de s'insérer dans le tissu ancien de la Barretière, la partie nord-est de l'opération pourra présenter une organisation urbaine en appui sur la trame bocagère existante (registre de cour semi-privative), sauf contrainte imposée par la police de l'eau.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

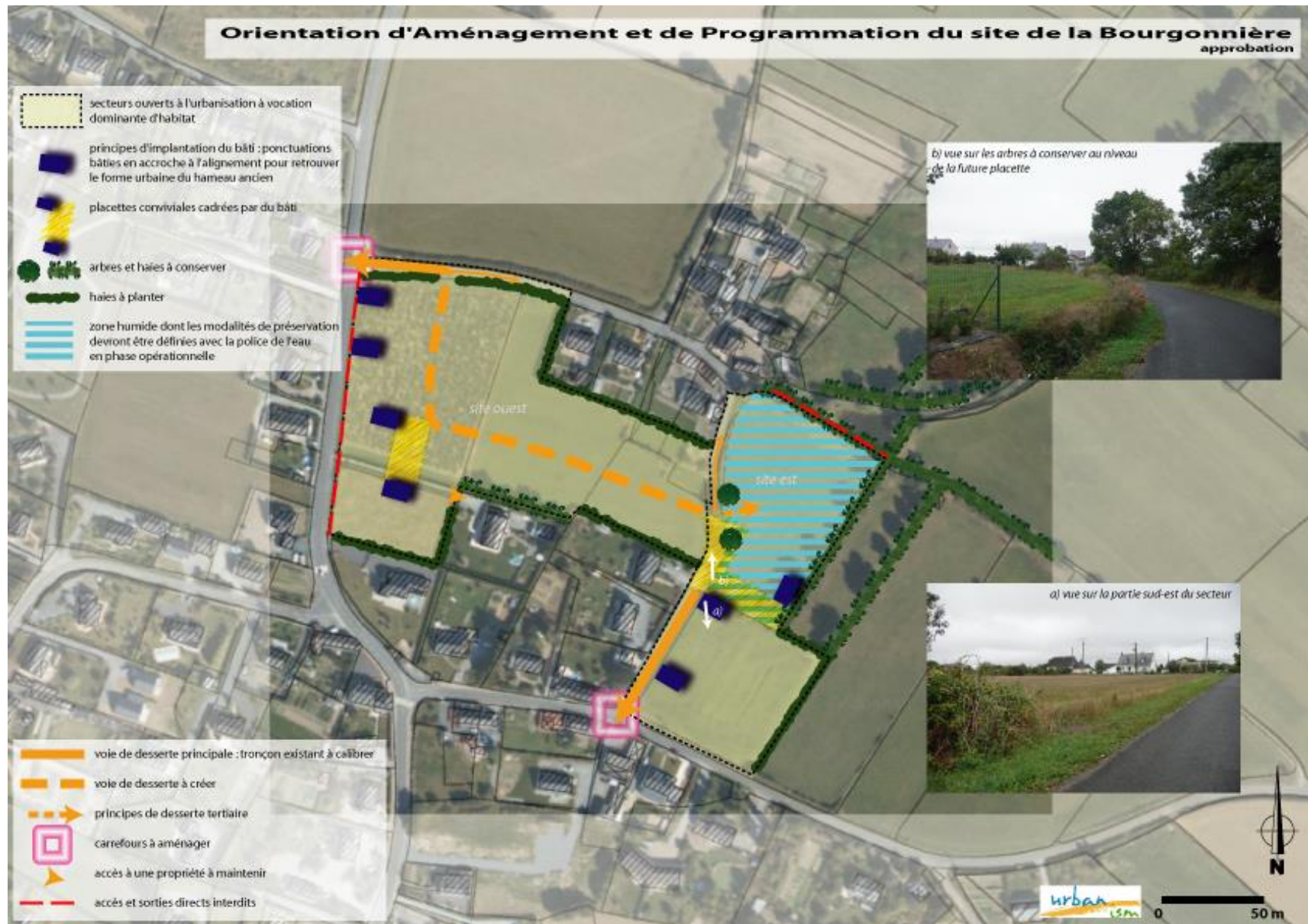
Aménagement de la voie principale à créer avec un profil minimum de 6 m qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie, avec un traitement paysager en épaisseur, et de ponctuer de placettes conviviales qui seront cadrées par du bâti.

Les voies de desserte tertiaires auront un profil minimal de 4 m, elles seront traitées sous forme de voirie mixte.

La structure bocagère du secteur sera conservée ainsi que 2 chênes localisés à l'est de l'axe structurant, qui pourront animer la placette conviviale.

Des plantations arborées seront réalisées en frange avec les constructions existantes et principalement aux limites nord et est, à l'interface avec les espaces agricoles pour limiter l'impact paysager des futures constructions.

Une zone tampon pourra être envisagée sur la partie nord-est du site, dont l'importance et la localisation précise seront déterminées en accord avec la police de l'eau. Elle prendra la forme d'un espace naturel pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales participant à la valorisation de tout ou partie de la zone humide, et éventuellement à l'alimentation de la mare située en aval.



VI. SITE DU PRESSEUR ROUGE

A. OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'une large emprise située à l'est du Pressoir Rouge.

Dans l'objectif affiché par le PADD de rationaliser le foncier dans les hameaux, il s'agit de définir des orientations d'aménagement sur cette emprise foncière, inscrite au précédent PLU en zone urbaine mais n'étant pas soumise à une orientation d'aménagement.

Le site présente des limites claires et physiques avec l'espace agricole à l'est (paysage de coteaux viticoles) par l'intermédiaire de denses haies arborées de qualité. L'impact visuel de ce projet sera donc extrêmement faible.

Le hameau du Pressoir Rouge s'est fortement développé à partir de rares noyaux anciens et revêt aujourd'hui une forme essentiellement pavillonnaire. Ce développement s'est réalisé principalement de manière diffuse et linéaire offrant ainsi de larges dents creuses.

Afin de s'intégrer qualitativement et urbanistiquement dans le tissu construit environnant, ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

B. PROGRAMME

Desservi par les réseaux et notamment le réseau collectif d'eaux usées, cet espace est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur 1AUpvoa). Il représente une surface totale de 1,4 ha environ, soit un potentiel de 20 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Réalisation d'une voie de desserte principale s'appuyant sur la voie récemment aménagée située au sud.

Accès et sorties directs interdits sur les voies ouest et est, d'une part pour protéger les haies arborées présentes sur le site et d'autre part pour conserver le caractère rural des voies en question.

Des liaisons douces (centrale et périphérique) permettront de relier le site aux voies communales environnantes, puis à la route de la Bourgonnière où une sécurisation des liaisons douces est prévue.

2. Programme et forme urbaine

L'opération sera à réaliser d'un seul tenant. L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans le tissu existant sur des emprises foncières à l'interface entre tissu pavillonnaire lâche et coteaux viticoles et comprises au sein d'un environnement boisé de qualité (haies arborées).

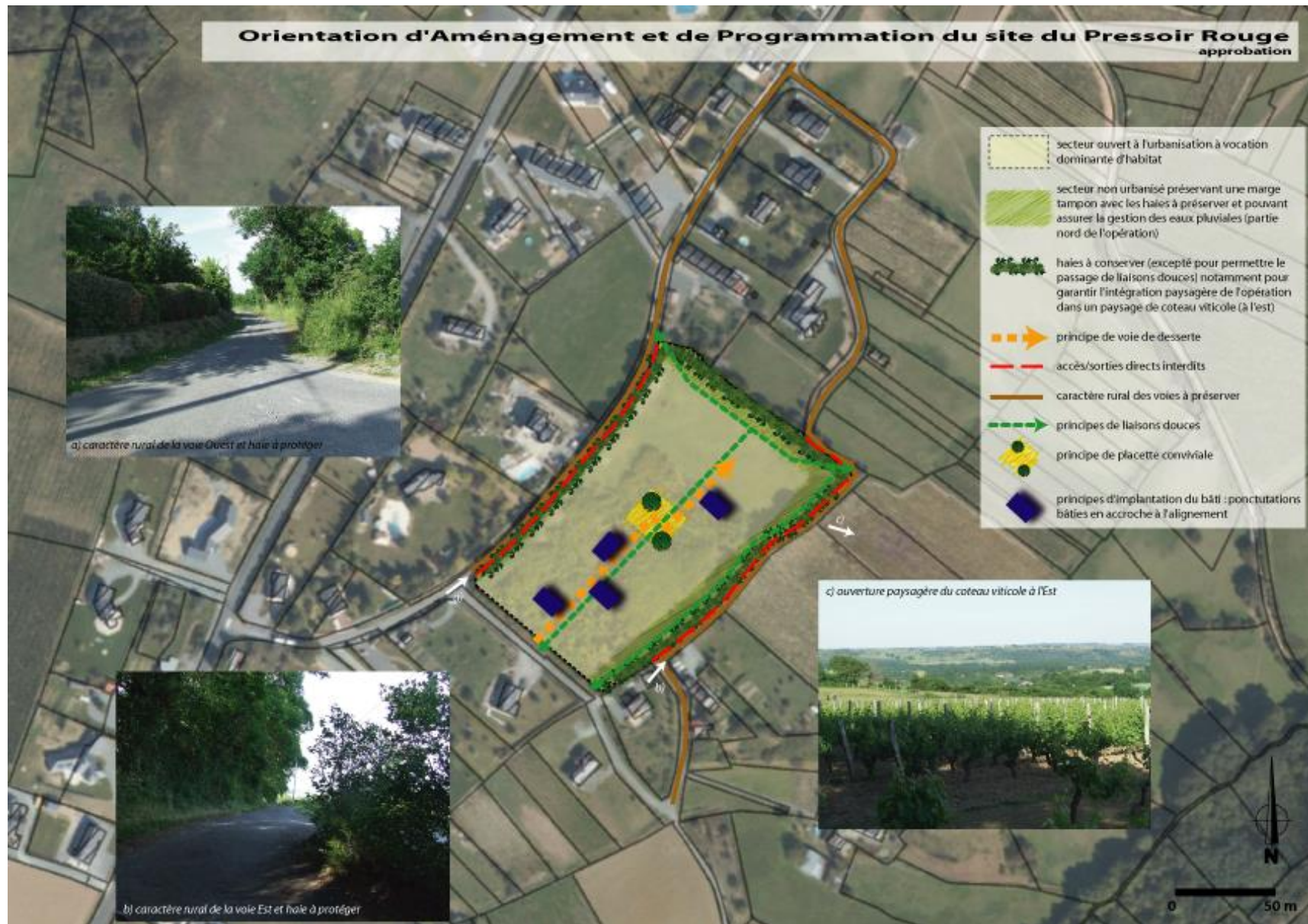
Pour rester en cohérence avec le tissu urbain environnant, l'urbanisation du site se fera en logements individuels purs (ou groupés), néanmoins, l'ensemble sera plus dense que le tissu urbain du Pressoir Rouge et une certaine urbanité sera recherchée par l'intermédiaire de ponctuations bâties en accroche à l'alignement sur la voie de desserte.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Aménagement de la voie principale avec un profil minimum de 6 m qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie, avec un traitement paysager en épaisseur, et de ponctuer d'une placette conviviale centrale qui sera cadrée par du bâti.

Les haies arborées des pourtours du site seront conservées pour leur qualité intrinsèque et pour assurer la bonne intégration de la future opération au sommet du paysage de coteaux viticoles. Celle présentant les plus beaux sujets (nord-ouest et sud-est) sera notamment protégée et mise en valeur par la mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce. La haie située en limite nord de l'opération devra être intégrée dans un espace comme de l'opération, traversé par une liaison douce, et pouvant assurer la gestion des eaux pluviales.

La haie située en frange ouest de l'opération sera protégée par la mise en place d'un emplacement réservé pour l'intégrer au domaine public et par une bande d'inconstructibilité de 10m par rapport à l'alignement de la rue du Pressoir Rouge.



VII. SITE DE LA Z.I. DE L'ÉPERONNERIE

A. OBJECTIF

Envisager une extension de l'actuelle Z.I. de l'Eperonnerie à court et moyen termes en poursuivant la logique de rationalisation du foncier appliquée par la commune jusqu'à présent.

Le futur développement de la zone d'activités doit répondre à plusieurs objectifs :

- qualifier l'entrée de ville ;
- prendre en compte le secteur d'habitat existant au lieu-dit l'Eperonnerie ;
- prendre en compte le secteur horticole à l'ouest ;
- s'adapter aux limites de la zone humide générée par un petit ruisseau au sud ;
- créer un axe structurant au sud-ouest de l'agglomération pouvant se prolonger vers la Guinière (requalification de la voie communale à ce niveau).

B. PROGRAMME

1. Partie sud-est

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AUaoa) qui représente une surface de 5,5 ha environ (en ôtant les emprises de la façade paysagère).

2. Partie nord-ouest

Secteur inscrit en réserve foncière au P.L.U. (zone 2AUa) qui représente une surface de 4,8 ha environ.

3. Partie est

Secteur inscrit en réserve foncière au P.L.U. (zone 2AUa) qui représente une surface de 1,5 ha environ. Ce secteur situé à l'est de la RD 762 pourra être ouvert à l'urbanisation une fois le carrefour sécurisant l'entrée d'agglomération réalisé (carrefour entre la RD 762, la voie structurante ouest et la future déviation sud), afin de permettre la réalisation de nouveaux accès directs sur la RD 762.

En outre, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prenant finement en compte les enjeux paysagers liés au positionnement de ce site en frange du vallon de l'Armangé.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT (POUR LE SECTEUR DE L'EPERONNERIE)

1. Déplacements

Réalisation d'un réseau viaire structurant à l'échelle de l'agglomération en frange sud de l'opération (allant vers la Guinière) et un axe nord-sud venant se connecter à l'artère principale de l'actuelle Z.I.. L'ensemble du réseau structurant s'inscrit dans un maillage cohérent nord-sud et est-ouest évitant le secteur d'habitat de l'Eperonnerie.

Des voies existantes conservant leur caractère rural ou de desserte du noyau d'habitat et pouvant être support de liaisons douces : pas d'accès d'activités dessus.

Le carrefour de connexion entre la voie structurante sud et la RD 762 sera à aménager en cohérence (dans l'espace et dans le temps) avec le contournement sud projeté de l'agglomération, afin de marquer l'entrée d'agglomération et de freiner les vitesses sur cet axe très linéaire.

2. Programme

Cette extension de la zone d'activités doit reposer sur une attention particulière sur l'architecture des bâtiments au niveau de l'entrée de ville, mais aussi de manière globale en termes de consommation foncière.

L'effort réalisé en termes de modération de la consommation foncière pour l'habitat est également porté sur les secteurs d'activités. Il conviendra par exemple de réfléchir à la réalisation d'un programme de type « village d'artisans » en phase pré-opérationnelle, afin de voir si un tel programme peut répondre à la demande locale et permettre d'optimiser le foncier.

Afin de qualifier l'entrée d'agglomération, les bâtiments se voudront qualitatifs de par leur architecture et surtout leurs matériaux. L'environnement bocager du site pourra être rappelé par l'utilisation du bois pour les bardages.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Aménagement du réseau viaire structurant avec un profil minimum de 10 m qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie, avec un traitement paysager en épaisseur.

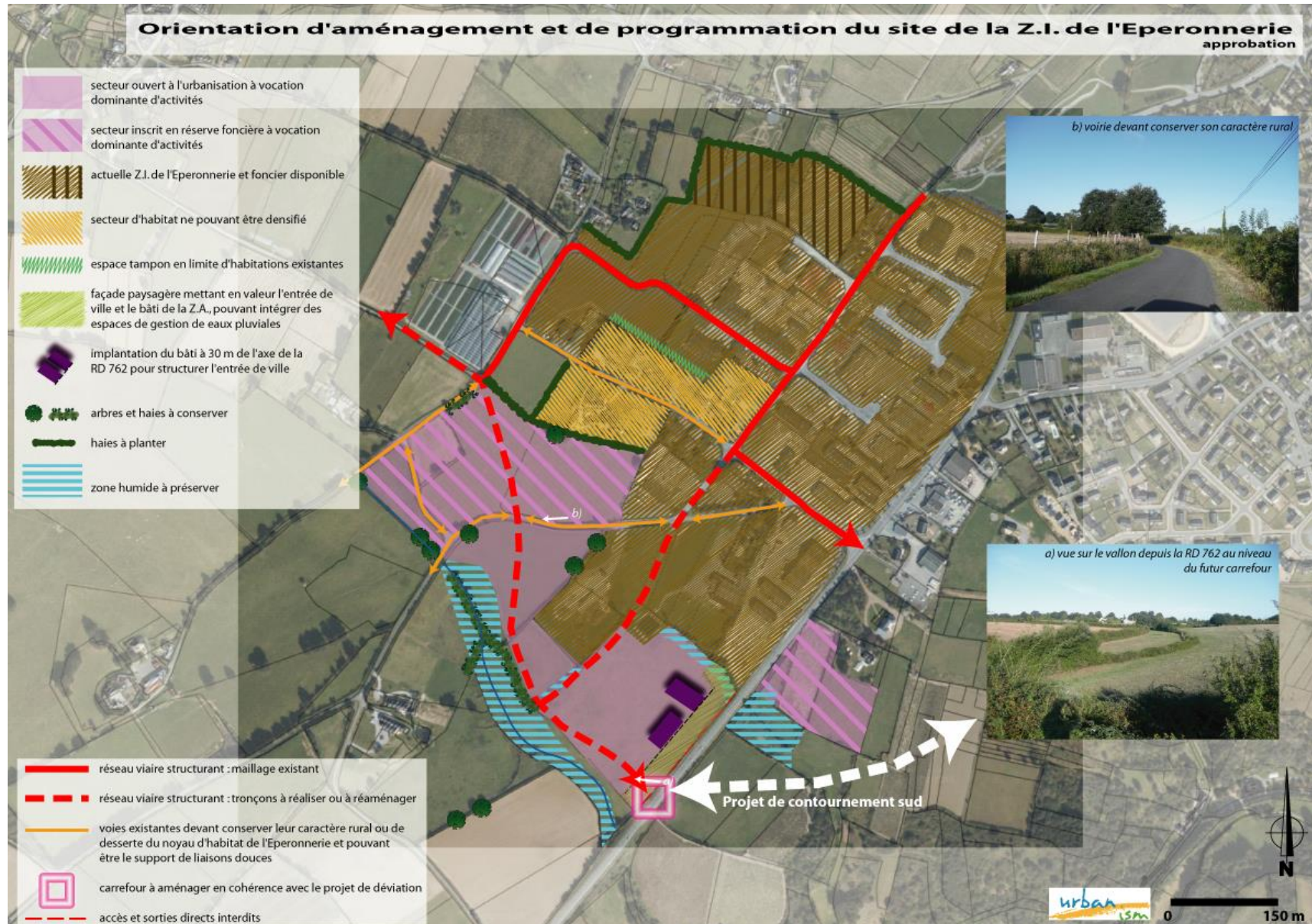
La façade paysagère mettant en valeur l'entrée de ville sera inconstructible et pourra accueillir les espaces de gestion des eaux pluviales. Les bâtiments s'implanteront à l'alignement de cet espace paysager, soit à 30 m de l'axe de la RD 762.

Certains arbres et haies existants, identifiés sur le schéma ci-contre, seront à conserver dans le cadre de l'aménagement.

Des plantations de haies seront réalisées aux franges avec le noyau d'habitat de l'Eperonnerie, mais également en frange nord de l'actuelle Z.I..

Par ailleurs, une zone tampon sera prévue au sein de l'actuelle Z.I. en frange nord du noyau d'habitat pour protéger les habitants des nuisances visuelles et sonores. En frange sud, une démarche similaire devra a minima être mise en place dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa. Elle pourra être complétée par des dispositifs plus importants (merlon de terre, mur anti-bruit ...) en fonction de la nature des entreprises accueillies.

Les zones humides identifiées au sein du secteur ouvert à l'urbanisation ou à ses franges doivent être préservées dans le cadre de l'aménagement. Une réflexion fine menée avec la police de l'eau en phase pré-opérationnelle devra permettre de trouver également des solutions pour améliorer éventuellement leur fonctionnalité.



VIII. SITE DE LA CROIX VERTE

A. OBJECTIF

Utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de presque 2.500 m² au centre du village de la Guinière suite à la démolition d'un bâtiment agricole. La localisation du site au cœur d'espaces déjà bâtis oblige à y envisager une certaine densification, tenant compte de la configuration du terrain (perpendiculaire à la rue de la Guinière).

B. PROGRAMME

Densification d'un site d'une surface totale brute de 0,24 ha (comprenant une partie de l'emprise du chemin de la Croix Verte) par la détermination d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit la réalisation d'un minimum de 4 logements. La réalisation de ces 4 logements ne sera rendue possible qu'après la viabilisation d'ensemble du site.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

La desserte des logements s'effectuera depuis le chemin de la Croix Verte lui-même raccordé à la rue de la Guinière. Aucun accès direct sur cette dernière ne sera autorisé.

Cette nouvelle organisation de la desserte du site nécessite au préalable le réaménagement global du chemin de la Croix Verte inadapté à la desserte de 4 nouveaux logements. Ainsi, le chemin de la Croix Verte :

- Doit être élargi sur toute sa partie concernée par l'OAP pour permettre une circulation à double sens ;
- Doit être le support de quelques stationnements publics linéaires pour l'accueil des visiteurs sur le site ;
- Doit faire l'objet de viabilisation par les principaux réseaux (eau, électricité, télécom), hormis l'assainissement collectif qui y est déjà présent ;
- Doit faire l'objet de sécurisation au carrefour de la rue de la Guinière ;

- Une certaine distance de dégagement doit être envisagée entre la circulation sur le chemin de la Croix Verte et les habitations implantées sur sa partie Nord.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans le tissu existant :

- par la mise en place d'une accroche bâtie sur la rue de la Guinière, un peu en retrait du chemin de la Croix Verte pour assurer une bonne visibilité sur le carrefour.
- par une orientation privilégiée des constructions Est-Ouest reprenant l'orientation du tissu historique du village de la Guinière.
- Par une orientation du parcellaire Nord-Est / Sud-Ouest, favorisant une implantation des constructions avec une exposition Sud-Ouest reprenant l'orientation du tissu historique du village de la Guinière et donc propice aux apports solaires passifs.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Afin d'assurer l'intégration optimale de ces éléments bâtis dans le village de la Guinière, la haie présente le long de la rue de la Guinière devra être préservée et pourra être complétée sur sa partie ouverte (partie servant à la desserte actuelle du site).

IX. SITE DU PRESSEUR ROUGE N° 2**A. OBJECTIF**

Utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de presque 4.500 m² au centre du secteur pavillonnaire du Pressoir Rouge.
La localisation du site au cœur d'espaces déjà bâtis oblige à y envisager une certaine densification, tenant compte de la configuration du terrain (besoin de créer une voie de desserte interne) et des caractéristiques du tissu urbain environnant (habitat individuel).

B. PROGRAMME

Densification d'un site d'une surface de 0,45 ha par la détermination d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit la réalisation d'un minimum de 7 logements en cohérence avec le PADD et avec ce qui a été réalisé sur le secteur 1AUvvoa localisé de l'autre côté de la rue du Pressoir Rouge.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT**1. Déplacements**

Sécurisation de l'insertion depuis le site sur la rue du Pressoir Rouge, par l'interdiction d'accès directs aux constructions, hormis sur sa partie Nord au niveau de laquelle la visibilité est plus dégagée. Une voie de desserte tertiaire desservira les constructions pour la partie la plus profonde du site.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans le tissu existant sur des emprises foncières à l'interface entre tissu pavillonnaire lâche et coteaux viticoles et comprises au sein d'un environnement végétal de qualité (haies arborées).

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Gestion des eaux pluviales par la réalisation d'une noue à l'appui de la voie de desserte tertiaire, afin de récupérer les eaux de pluie et de les conduire jusqu'au fossé de la rue du Pressoir Rouge en préservant l'ambiance rurale des lieux.

Intégration paysagère des nouvelles constructions par la mise en place d'une « haie à planter » en façade sur la rue du Pressoir Rouge, contribuant à compléter le maillage bocager sur le quartier du Pressoir Rouge. L'interdiction d'accès automobiles directs à la rue du Pressoir Rouge (hormis sur sa partie Nord) sera également l'occasion de conserver l'ambiance rurale du site liée à la présence du fossé (limiter le nombre de busages) et du talus (éviter les rampes successives dans le talus).



X. SITE DU PARC DU LAYON

A. OBJECTIF

Utiliser de manière rationnelle et raisonnée une vaste propriété en centre-ville, composée de surfaces bâties et d'un parc à valoriser. La localisation du site à l'entrée nord-est du centre-ville, en arrivant depuis la Corniche Angevine implique d'y envisager une certaine densification, tout en tenant compte de la nécessaire mise en valeur du cadre paysager et patrimonial existant.

B. PROGRAMME

Densification du site par la réalisation d'un minimum de 8 logements neufs et la création de logements en réhabilitation du bâti existant.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Desserte du site par une voie de type tertiaire à partir de l'entrée actuelle de la propriété (portail au carrefour des rues du Vieux Pont et de la Babinerie), permettant de conserver peu ou prou l'axe de desserte actuelle de la propriété.

La création d'accès automobile direct des constructions depuis les rues du Vieux Pont et de la Babinerie est donc strictement interdite pour des raisons tant de sécurité que de prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux (cf. ci-après).

Afin d'améliorer la visibilité au débouché de la voie de desserte tertiaire à créer, il conviendra de légèrement modifier le mur pour créer une entrée reculée assurant un espace d'attente des véhicules.

Favoriser les déplacements piétons sur le site par la préservation d'accès spécifiques à la rue du Vieux Pont et à la rue de la Babinerie.

2. Programme et forme urbaine

La typologie des logements à proposer pourra être variée, entre des logements collectifs dans la bâtisse existante à conserver et des logements individuels (maison de ville) et/ou intermédiaires pour la partie à construire.

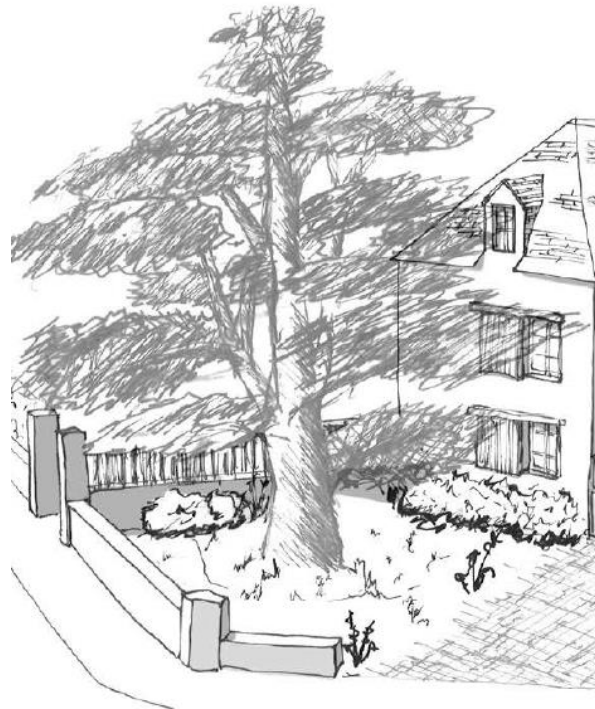
Compte tenu de la localisation du site en front de Loire, la partie construction neuve du projet devra reprendre l'identité architecturale ligérienne locale en s'appuyant sur une typologie de maisons de bourg en R+1+combles, avec toiture à double-pente. Un alignement non strict des constructions le long de la voie de desserte interne garantira un front bâti créant une séquence urbaine rythmée, sans perception monolithique des volumes principaux.

Pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel et garantir une lecture verticale des façades, le projet proposera que les façades de chacune des typologies d'habitat soient conçues de manière individuelle et différenciée (notamment en termes de choix des matériaux).

Les façades pourront avoir une composition contemporaine avec des ouvertures diversifiées, tout en respectant les codes de l'architecture traditionnelle, afin de s'intégrer harmonieusement dans le contexte environnant (ordonnement, rythme, matériaux ...). Ce caractère contemporain devra obligatoirement reposer sur une justification liée à un confort d'habitat pour les futurs habitants, mais également mettre à profit la valorisation du site et de son environnement (parc, bords de Loire, église St-Maurille ...).

Les pignons, notamment celui s'ouvrant sur l'entrée du site, devront être traités comme des façades à part entière et bénéficieront à ce titre d'ouvertures permettant d'animer la façade et de proposer des orientations multiples aux logements.

Illustration d'une façade composée (pas de pignon aveugle)



3. Espaces publics et aménagements paysagers

La mise en valeur du cadre paysager et patrimonial reposera sur :

- La préservation de la ceinture arborée, afin de préserver le registre de parc, ce qui néanmoins n'interdira pas un nettoyage et une reconfiguration de ce parc. En effet certains sujets sont parfois vieillissants ou trop serrés pour permettre un épanouissement du végétal et proposer une ambiance végétale qualitative. Il conviendra donc de faire établir un diagnostic spécifique des sujets arborés et arbustifs existants, préalablement à tout aménagement, pour identifier l'état sanitaire des sujets, les essences à conserver et à intégrer dans le cadre de la composition du projet.
- La préservation du cèdre existant à l'entrée de la propriété.

- La conservation du mur de clôture de la propriété, afin de bien maintenir cette identité de « propriété », l'interdiction des accès automobiles directs sur les rues ceinturant le site répondant pleinement à cet objectif. La préservation du mur de clôture de la propriété ne veut pas dire maintien à l'identique. Des améliorations pourront y être apportées, telles qu'une reprise de l'enduit, la mise en œuvre d'une grille simple plus qualitative ...
- Un aménagement de la voie de desserte interne en chaussée partagée déclinant une ambiance de petite venelle, avec l'utilisation de matériaux qualitatifs (ex. : pavage, enrobé grenailé, ...) et la présence de végétal (ex. : fleurissement en pied de façade, pavés à joints de gazon ...).

