

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## de Haute-Goulaine



### >> OAP complémentaire

Révision approuvée le 21/02/2014

Modification n°1, n°2 et n°3 approuvées le 16/02/2018

Modification n°4 approuvée le 06/11/2020

Modification n°5 approuvée le 05/07/2020

## Modification N°5



**LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE**  
URBANISTES ASSOCIÉS

# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>OAP Rue des Épinettes - entrée centre-bourg .....</b>	<b>4</b>
Contexte et enjeux.....	4
Description.....	4
Objectifs.....	4
Schéma et principes.....	5
Principes d'aménagement du secteur .....	6

# Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...]

## Article L151-6-2 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

# OAP sectorielle

## OAP Rue des Épinettes - entrée centre-bourg

### CONTEXTE ET ENJEUX

#### Description

Le site est situé en plein cœur du bourg, à 200m à l'ouest de l'Eglise.

Il est également positionné sur l'axe d'entrée dans le bourg depuis l'ouest : la rue des Épinettes.

Le secteur inclut l'actuel bâtiment et parking des services techniques, ainsi que la maison attenante et son jardin.

Il est bordé au nord et à l'ouest par des secteurs résidentiels. Au sud, la rue des Épinettes longe le site.

#### Localisation du site dans le bourg

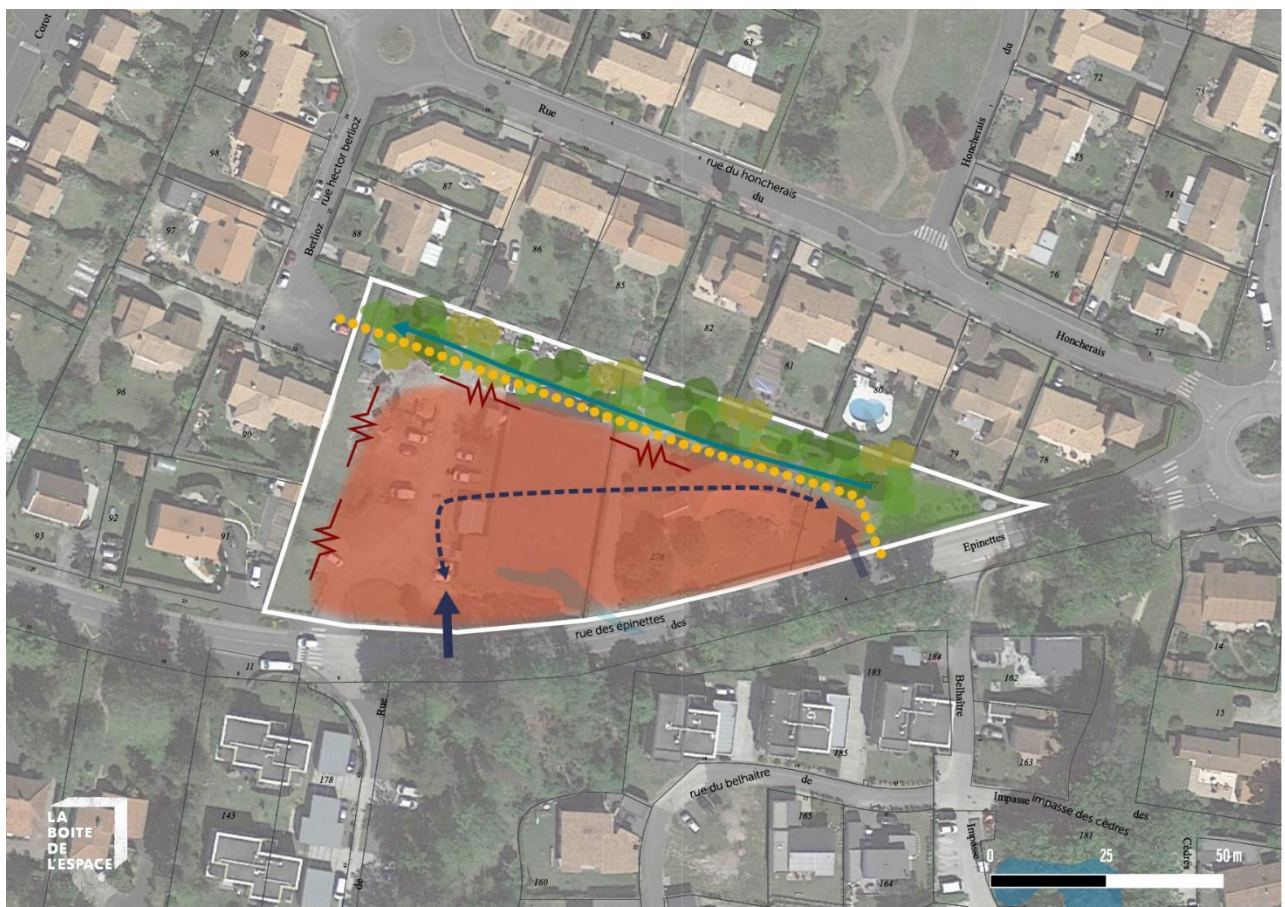


Surface totale de l'OAP : 0,67 ha  
Surface opérationnelle : 0,5 ha

#### Objectifs

- Permettre le renouvellement du site des services techniques
- Structurer l'entrée dans le centre-bourg
- Encadrer la densification du centre-bourg, en diversifiant notamment l'offre de logement à proximité des commerces et services de proximité.


## SCHEMA ET PRINCIPES





### Périmètre

 Périmètre global de l'OAP soumis à une opération d'ensemble

### Accessibilité et mobilités


 Qualifier un ou deux accès sécurisés et paysagers qui valorise une entrée du site

 Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.


 Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs.


### Implantations et volumes bâtis


 Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts. Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité

 Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif

### Environnement et paysages

 Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

 Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.

 Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

### Programme de construction :

---

► Le site a vocation à accueillir environ 30 logements avec une production diversifiée à vocation de résidences principales. Il comportera une part significative de logements en Bail Réel Solidaire, les autres logements étant répartis entre du locatif social et du lot libre de constructeur assorti de clauses anti-spéculatives en cas de revente et de maintien en résidence principale.

► L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 45 logements par hectare. Il est attendu une majorité de logements collectifs sur ce secteur.

### Phasage :

---

► Le site a vocation à faire l'objet d'une opération d'ensemble à moyen-terme.

### Principes d'aménagement :

---

- **Accès et desserte de l'opération**

► L'accès principal de l'opération aura lieu par la rue des Épinettes. Un bouclage sera recherché dans la mesure du possible, il pourra faire l'objet d'un sens unique de circulation.

La desserte de l'opération devra garantir des conditions de visibilité aux débouchées satisfaisantes. A ce titre, une concertation sera portée avec les services concernés du conseil départemental.

La place du végétal et le traitement des revêtements de sol feront l'objet d'une attention particulière afin d'assurer une entrée qualitative du site, ainsi qu'un traitement qualitatif du front sur rue, pour affirmer l'entrée du bourg. Les stationnements seront paysagers et répondront aux besoins de l'opération.

► La desserte interne à l'opération privilégiera un traitement qui assurera une circulation apaisée et un partage avec les modes actifs (priorité aux piétons et aux vélos, vitesse limitée...).

► Une connexion piétonne est attendue avec la rue Hector Berlioz à l'est afin de faciliter les liaisons en modes actifs vers le centre-bourg.

- **Gestion des espaces publics, des clôtures et des espaces privatifs sur rue :**

- ▶ Les voies destinées à la circulation automobile auront un gabarit adapté à leurs usages, leur localisation et aux flux qu'elles supportent.

L'accès, la voirie et plus globalement la place de voiture sera minimisée tant dans le linéaire routier que dans la largeur de la voirie.

- ▶ L'aménagement de l'espace public doit permettre d'optimiser ou de maintenir l'espace « utile » en mutualisant certains équipements nécessaires au fonctionnement du quartier (poche de stationnements, points de collecte des déchets...).

- ▶ Les espaces de stationnement et les espaces privatifs sur rue privilégieront des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- ▶ Les espaces privatifs non-bâties ont vocation à rester majoritairement végétalisés et systématiquement perméables ou semi-perméables.

- **Intégration dans l'environnement proche :**

- ▶ Une frange végétalisée et arborée devra être créée au nord du site afin d'assurer une zone tampon et limiter les vis-à-vis avec les maisons existantes. Elle pourra être support d'espaces d'agrément pour l'opération.

- **Gestion des eaux pluviales :**

- ▶ La gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site.

Les aménagements dans l'espace public seront paysagers et intégreront des mesures en faveur de l'infiltration des eaux pluviales : noues, bassin, espaces en pleine terre...

- ▶ La récupération des eaux pluviales issues des toitures est préconisée tant pour un usage lié au jardin que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur.