

PLAN LOCAL D'URBANISME



BIEN CONSTRUIRE **À HAUTE-GOULAINÉ**

Version pour notification et enquête publique

Modification n°5

Orientation d'Aménagement
et de Programmation thématique

Pourquoi cette OAP thématique ?

Pour un cadre de vie durable et acceptable à Haute-Goulaine ///

L'objectif de l'OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cette OAP pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global de Haute-Goulaine souhaité au travers de son PLU.

Pour renforcer les outils du PLU ///

L'objectif est de doter la commune de Haute-Goulaine d'un véritable outil de négociation et d'appréciation des projets en milieu urbain et à urbaniser. L'OAP permet de guider les techniciens et élus pour valider ou non les autorisations d'urbanisme. C'est un socle commun à s'approprier.

Pour échanger avec les porteurs de projets ///

L'OAP multithématique se veut très pédagogique pour aider en amont les particuliers à adapter leur dessin. La compréhension et la bonne prise en compte de ces principes d'aménagement valoriseront ces projets et leur intégration dans les espaces urbanisés de Haute-Goulaine, dans un esprit de bien-vivre ensemble.

Application de l'outil

QUOI ? Il s'applique à tout projet de construction ou d'évolution du tissu existant en zone urbaine et à urbaniser. Dans un principe de compatibilité, l'OAP thématique « Bien construire à Haute-Goulaine » est opposable à tout permis, division ou déclaration sur la commune en milieu urbain ou en devenir (dès le 1^{er} logement ou autre construction), que ce soit dans le bourg ou les villages.

QUI ? Il s'impose à tout porteur de projet, public comme privé.

Remarque : Ces principes ne se substituent pas au règlement ni aux OAP sectorielles mais viennent les compléter.

Mode d'emploi

Compatibilité ///

L'OAP est composée de plusieurs fiches thématiques. Chaque projet doit prendre en compte la philosophie proposée par l'ensemble des fiches, considérer les exemples qui lui sont propres ou non et intégrer les propositions d'aménagement... tout cela dans un rapport de compatibilité !

Critères cumulés ///

Dans chaque thématique, l'objectif est de prendre en compte le maximum d'éléments qualitatifs pour adapter le projet aux principes d'aménagement édictés dans l'outil de planification.

Remarque : En fonction de la portée des projets, l'approche thématique ne sera pas impactante. Par exemple, les logiques de stationnement ne sont pas à mesurer lorsque l'on réalise une extension sauf si cela empiète sur les espaces dédiés de l'unité foncière correspondante. Quoiqu'il arrive, il faut démontrer que chaque thématique a été réfléchie et prise en compte.

4 fiches thématiques

1. Accès et sécurité

2. Implantation des constructions

3. Nature et ressources

4. Place de la voiture

1. Accès et sécurité

... ou comment gérer les entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers



L'intensification de l'urbanisation, des flux, des habitants et des activités augmente le nombre de véhicules motorisés et des modes de déplacements. Cela incite à réfléchir à l'organisation des circulations, aux accès des parcelles privées, à la gestion des entrées et sorties sur voies publiques, à la perte d'espace dédiée... Pour limiter les conflits et améliorer la sécurité, ces éléments sont à encadrer lorsque l'urbanisation se densifie.

Philosophie

LIMITER LA MULTIPLICATION DES ACCÈS /// Tout en conservant une bonne accessibilité, il est important d'éviter la multiplication des accès car ceux-ci génèrent des conflits entre espaces privés et publics et notamment sur la sécurité des modes de déplacements.

MUTUALISER LES VOIES ET ACCÈS /// Les réaménagements fonciers et les opérations en densification doivent être optimisés en limitant l'espace dédié aux voies. Ces emprises peuvent être mutualisées pour limiter les coûts et l'artificialisation des sols et optimiser les usages.

VALORISER LES TRAITEMENTS ET LA VÉGÉTALISATION /// Les espaces dédiés aux circulations motorisées sont trop souvent minéraux, imperméables et peu valorisés. Une meilleure gestion des eaux pluviales, un traitement paysager et un renforcement des éléments végétaux sont à envisager.



PRINCIPES

Mutualiser et améliorer la sécurité

- ❑ Mutualiser les accès pour les opérations de 2 logements et plus
- ❑ Favoriser les procédures de permis d'aménager pour encadrer la mutualisation des accès et limiter le nombre de voies privées
- ❑ Limiter les accès sur les rues principales, privilégier les accès sur les rues secondaires lorsque c'est possible
- ❑ Éviter les entrées-sorties directes de garage à l'alignement sur emprise publique
- ❑ Éviter la suppression des places de stationnements publics lors de la création de nouveaux accès
- ❑ Garantir une bonne visibilité sur les emprises publiques lors de la création d'un accès, notamment des piétons et cycles

Adapter les voies et les traitements

- ❑ Privilégier des voies d'accès mutualisées et partagées, sans trottoirs ni bas-côtés pour desservir les opérations d'ensemble
- ❑ Qualifier les accès par des traitements perméables, bordés d'éléments végétaux et intégrer les réseaux et raccordements

2. Implantation des constructions

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables



La mutation des espaces bâtis amène à des bouleversements des volumes et formes bâties. Des façades imposantes, des gabarits volumineux, des ensoleillements perturbés, des caractéristiques répétitives... modifient la lecture de la ville et ne participent plus à un embellissement partagé. Les effets de la densité amènent à repenser la concentration d'habitats et d'habitants et à adapter les configurations du vivre ensemble.

Philosophie

FAVORISER UNE BONNE INTÉGRATION BÂTIE /// L'évolution du tissu existant ne doit pas bousculer le paysage urbain. Les volumes doivent s'intégrer dans leur environnement proche et participer à la qualité des perceptions. Ils ne doivent pas rompre avec la convivialité des espaces.

ÉVITER L'UNIFORMISATION /// Les opérations devront limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis. Tout en respectant les caractéristiques locales et en présentant des volumes simples et lisibles, elles devront rythmer les espaces.

ANTICIPER UNE ÉVOLUTION DANS LE TEMPS /// Les principes d'aménagement devront organiser les accroches et les implantations des bâtis les uns avec les autres pour toujours permettre une évolution dans le temps et un perpétuel renouvellement. Les opérations ne doivent pas figer les espaces.



PRINCIPES

Encadrer les formes et leur évolution

- ❑ Favoriser la bonne intégration avec les bâtiments voisins : aspect, hauteur et volume du bâti principal, façade, architecture, orientation, clôture...
- ❑ Qualifier le rapport à la rue en favorisant les accroches bâties plutôt que les murs, notamment les volumes secondaires pour les secteurs résidentiels et le traitement des clôtures (haies sur rues...).
- ❑ Favoriser les implantations du volume principal à l'alignement en milieu urbain dense et pour les opérations mixtes, permettant de dégager des jardins et espaces d'intimité en cœur d'îlot.
- ❑ Réfléchir aux évolutions futures, extensions ou annexes, voire divisions foncières, et conserver, le cas échéant, des espaces non-bâti pour ne pas les empêcher.

Respecter le voisinage et l'environnement

- ❑ Limiter les façades imposantes en limite séparative
- ❑ Optimiser les volumes principaux et les volumes secondaires pour conserver un maximum d'espaces non-imperméables ou végétalisés
- ❑ Éviter les vues directes et proches sur les espaces privatifs, notamment pour les pièces à étage
- ❑ Privilégier la mitoyenneté par les volumes secondaires (ou annexes) pour conserver l'intimité des voisins
- ❑ Tenir compte des évolutions possibles des futures implantations de son terrain et des terrains voisins pour pérenniser des espaces de vie intérieurs et extérieurs, minimisant les covisibilités à long terme

3. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie



Les milieux urbains s'intensifient et laissent peu à peu moins de place aux éléments naturels et aux composantes végétales. La gestion des ressources, la qualité de l'air, de l'eau ou encore des sols deviennent plus complexe lorsque la densité est importante. La qualité du cadre de vie en dépend et doit être encadrée.

Philosophie

FAVORISER LA NATURE EN VILLE /// Les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou en créer de nouveaux. La trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale.

AMÉLIORER LA GESTION DES RESSOURCES /// Les opérations doivent prendre en compte l'impact sur les ressources naturelles et sur leur gestion. L'assainissement et la gestion des déchets seront également à intégrer dans l'évolution des espaces.

PARTICIPER À UN CADRE DE VIE DE QUALITE /// L'intensification d'un espace urbanisé peut participer à améliorer le cadre de vie en valorisant les composantes végétales et en ajoutant des éléments naturels. La gestion des ressources doit être pensée en amont de toute nouvelle urbanisation comme l'assainissement ou les déchets.



PRINCIPES

Valoriser la nature en ville

- ❑ Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations
- ❑ Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation
- ❑ Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces
- ❑ Tenir compte des effets positifs des arbres sur les espaces extérieurs : ombre, régulation de la température, gestion de l'eau...

Avoir une gestion durable des ressources

- ❑ Limiter l'imperméabilisation des espaces comme les voies, les terrasses ou les aires de stationnement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et un bon écoulement
- ❑ Assurer une récupération des eaux pluviales adaptée (récupérateur de 30 litres par m² d'emprise de toiture minimum), permettant leur utilisation pour les usages domestiques (arrosage, lavage, sanitaires...).
- ❑ Intégrer les écoulements naturels dans le choix de l'implantation et limiter les modifications de la topographie en cas de terrassement
- ❑ Réfléchir à la bonne localisation d'un composteur sur la parcelle
- ❑ Prévoir des espaces de ramassage de déchets (bacs et tri sélectif) accessibles et éviter les dépôts sur les emprises publiques
- ❑ En cas d'opération d'ensemble, améliorer les liaisons douces, leur visibilité et leur accès pour développer les déplacements décarbonés

4. Place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics



La voiture prend une place importante au sein de l'agglomération de Haute-Goulaine. Que ce soit sur l'espace public et sur les parcelles privées, la logique du stationnement doit être pensée pour limiter les conflits futurs et atténuer l'impact des automobiles. Visuellement, la voiture a un impact fort sur les paysages, et physiquement, sur la place laissée aux autres usages.

Philosophie

ATTÉNUER L'IMPACT DE LA VOITURE /// Les aménagements pour gérer le stationnement devront être paysagés et s'intégreront dans leur environnement. L'impact visuel de la voiture devra être minimisé ou valorisé.

MUTUALISER ET VALORISER LES ESPACES /// Les opérations devront favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et avec un traitement esthétique. L'imperméabilisation des sols devra être limitée.

FAVORISER LE STATIONNEMENT HORS ESPACE PUBLIC /// La place de la voiture est très importante sur les espaces publics, sur les voies de circulation ou aux abords. Les opérations devront prévoir un nombre de places adapté hors espaces publics.



PRINCIPES

Limiter l'impact sur l'espace public

- ❑ Favoriser la réalisation d'aires dédiées au stationnement individuel sur les espaces privés
- ❑ Pour les lots individuels à vocation d'habitat, intégrer un espace libre de stationnement accessible non clos et ouvert sur une emprise publique.
- ❑ Aménager des espaces de stationnement mutualisés dans les opérations résidentielles et/ou mixtes
- ❑ Intégrer les garages dans les volumes construits principaux ou en continuité

Adapter les traitements

- ❑ Favoriser des traitements harmonieux avec les espaces environnants en limitant l'impact des éléments de signalisation (peinture, panneaux, mobiliers...)
- ❑ Limiter l'imperméabilisation des sols sur les espaces résidentiels et favoriser les traitements garantissant une infiltration de l'eau
- ❑ Conserver et/ou ajouter des arbres sur les aires de stationnement et voies partagées des opérations
- ❑ Masquer les espaces de stationnement pour limiter l'impact visuel des voitures (notamment aux abords des axes structurants et places publiques fréquentées, les préférer en retrait)