



Commune déléguée de Juigné-sur-Loire

Commune de LES GARENNES-SUR-LOIRE

Département du Maine-et-Loire

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)



Sommaire

	pages
Rappel du cadre réglementaire relatif aux O.A.P.	3
1. Orientations d’aménagement et de programmation de mise en valeur de l’environnement et du patrimoine	5
2. Orientations d’aménagement et de programmation relatives aux déplacements	7
3. Orientations d’aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains	10
3.1. O.A.P. : identification des secteurs concernés	11
3.2. O.A.P. : dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d’habitat	14
3.3. O.A.P. : dispositions spécifiques relatives aux secteurs à vocation principale d’habitat	21
O.A.P. 1 : Principes d’aménagement du secteur de Chambretault	22
O.A.P. 2 : Principes d’aménagement du secteur de “La Carinière” (Nord bourg)	30
O.A.P. 3 : Principes d’aménagement du secteur situé entre la Grand Rue, le chemin des Meuniers et le chemin des Places	34
O.A.P. 4 : Principes d’aménagement du secteur de “La Naubert” (ZAC : zone d’aménagement concerté)	37
O.A.P. 5 : Principes d’aménagement du secteur de “La Naubert NORD” (au Nord de la ZAC)	43
3.4. O.A.P. : dispositions spécifiques relatives au secteur destiné aux activités économiques - Parc d’activités de Treillebois II	48



Rappel du cadre réglementaire relatif aux O.A.P.

(Orientations d'aménagement et de programmation)



DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Définition législative des orientations d'aménagement et de programmation

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, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° 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 ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° 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](#) du code de l'urbanisme.*

Définition réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#) du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#) du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) du code de l'urbanisme dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

[...]

Il est à préciser que des dispositions du règlement du P.L.U. s'appliquent aux secteurs visés par des O.A.P., identifiés sur le règlement graphique du P.L.U.

Au titre de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation doivent au moins être définies pour les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation (cf. secteurs 1AU).

Portée réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



1. Orientations d'aménagement et de programmation de mise en valeur de l'environnement et du patrimoine



Actions et opérations nécessaires pour préserver et mettre en valeur l'environnement et le patrimoine

Poursuivre des efforts de valorisation du territoire et de son environnement, à travers des circuits de randonnée "découvertes" ou pédagogiques (sentiers d'interprétation), s'appuyant sur le réseau de cheminements "doux" existants et pouvant le compléter.

Les circuits nouveaux ou compléments de circuits existants doivent :

- permettre de bien canaliser les déplacements de piétons voire de cycles au sein de zones naturelles et/ou agricoles,
- ne pas gêner le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole ou viticole
- Ne pas porter atteinte à la préservation d'espèces végétales voire animales protégées :
 - ◇ ces circuits devront s'appuyer sur des études préalables floristiques et faunistiques , permettant d'identifier les secteurs à forte sensibilité écologique et pour sa biodiversité, afin d'adapter le tracé des circuits.
 - ◇ ces circuits pourront s'appuyer sur les conclusions de ces études, pour aider à la découverte du patrimoine végétal et faunistique local, à travers des panneaux d'information situés à proximité immédiate de certaines stations.

Soutenir autant que faire se peut des projets de structures d'accueil touristique valorisant en priorité le patrimoine bâti local ou favorisant la diversification de l'offre d'hébergement touristique, à condition d'être réalisés :

- en prenant en compte les risques d'inondation, dans le respect des dispositions du PPRI du Val d'Authion (plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation),
- dans le respect des activités agricoles et viticoles et de l'environnement (respect des zones humides, des zones naturelles d'intérêt écologique inventoriées...),
- par une reprise et mise en valeur de bâtiments présentant un intérêt patrimonial,
- éventuellement par la création de nouveaux bâtiments destinés à une offre d'hébergement touristique, à condition d'être réalisée au sein de zones constructibles prévues par le règlement du P.L.U.
- de préférence, en relation avec des circuits de randonnée,
- si possible à proximité de sites d'intérêt paysager ou patrimonial (le Plessis, centre-bourg, site du Chaillou Blanc).

Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti du "petit" patrimoine communal constitutifs de l'identité et de la qualité des paysages de Juigné-sur-Loire (cf. règlement graphique : inventaire d'éléments d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).



2. Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux déplacements



Favoriser les liaisons “douces” (cf. illustrations du PADD),

. au sein de l’agglomération, afin de relier les quartiers d’habitat aux principaux cœurs de vie du bourg, à savoir :

- ◇ Les cœurs de vie du centre-bourg : commerces, services de la Grand Rue et de l'Espace Chambretault,
- ◇ Les équipements d'intérêt collectif en particulier le secteur de la mairie / église, les écoles, le secteur autour de l'Espace Aimé Moron,
- ◇ le secteur du Fief de la Thioire et des terrains de sports (le Bois Guillou),
- ◇ Les cœurs de hameaux anciens raccrochés au bourg (La Bourrelière, Chasles, Montgilet, la Claie Brunette),
- ◇ Le parc des Garennes et “la coulée verte” du vallon de la Bourrelière devant être aménagée en ceinture ouest à sud-ouest du centre-bourg,

◇ **au sein de l’agglomération, afin de connecter le réseau de cheminements “doux” du bourg à la ligne de transport collectif “Anjou Bus” (sur la Grand Rue) :**



- ◇ cf. illustration graphique en page suivante :
points de connexion au réseau Anjou Bus :

. sur l’agglomération, afin de permettre aux habitants et visiteurs, de regagner facilement les circuits de promenade ceinturant le bourg et les circuits menant en campagne :

Le réseau de cheminements “doux” existant et projeté sur l’agglomération, doit permettre de réaliser un circuit de promenade ou “de ronde” autour du bourg, assurant :

- ◇ La liaison entre le parc des Garennes et le vallon de la Bourrelière,
- ◇ La liaison avec les circuits de promenade en campagne (hors agglomération).

. sur l’ensemble du territoire communal, que ce soit :

- ◇ Entre le bourg et les hameaux, de Martigneau et du Plessis, en s'appuyant pour celui-ci sur l'aménagement du nouveau franchissement de la RD 748 au Bois Planté,
- ◇ Entre le bourg et le chemin de Bourque,
- ◇ Si possible, entre le bourg et le parc d'activités de Treillebois II,
- ◇ Entre le bourg et la vallée de la Loire,
- ◇ Par la conservation et l'entretien de l'ensemble du réseau de cheminements “doux”, reportés sur le règlement graphique (cf. éléments de paysage et de patrimoine à préserver).

Chaque quartier d’habitat, du bourg ainsi que les hameaux doivent pouvoir accéder rapidement et facilement à un cœur de vie, ou tout au moins à un secteur de promenade et de détente, que ce soit un site d’équipements d’intérêt collectif ou des espaces de randonnée en campagne.

Favoriser une accessibilité satisfaisante aux cœurs de vie du bourg à travers ses capacités de stationnement

L’accessibilité au centre-bourg, notamment à ses commerces, services et équipements publics (secteur de l’église et de la mairie, écoles, espace commercial de Chambretault, terrains de sports, “coulée verte de la Bourrelière”) doit être facilitée par la mise en place ou l’extension de l’offre en stationnement, devant assurer le maintien voire l’accroissement des capacités de stationnement dans le bourg.

Doit aussi être prévu le stationnement des deux roues aux abords des équipements publics et dans le cadre de l’aménagement de quartiers et de projets d’intérêt collectif.

Poursuivre le retraitement des entrées de bourg et sécuriser la traversée de centre-bourg

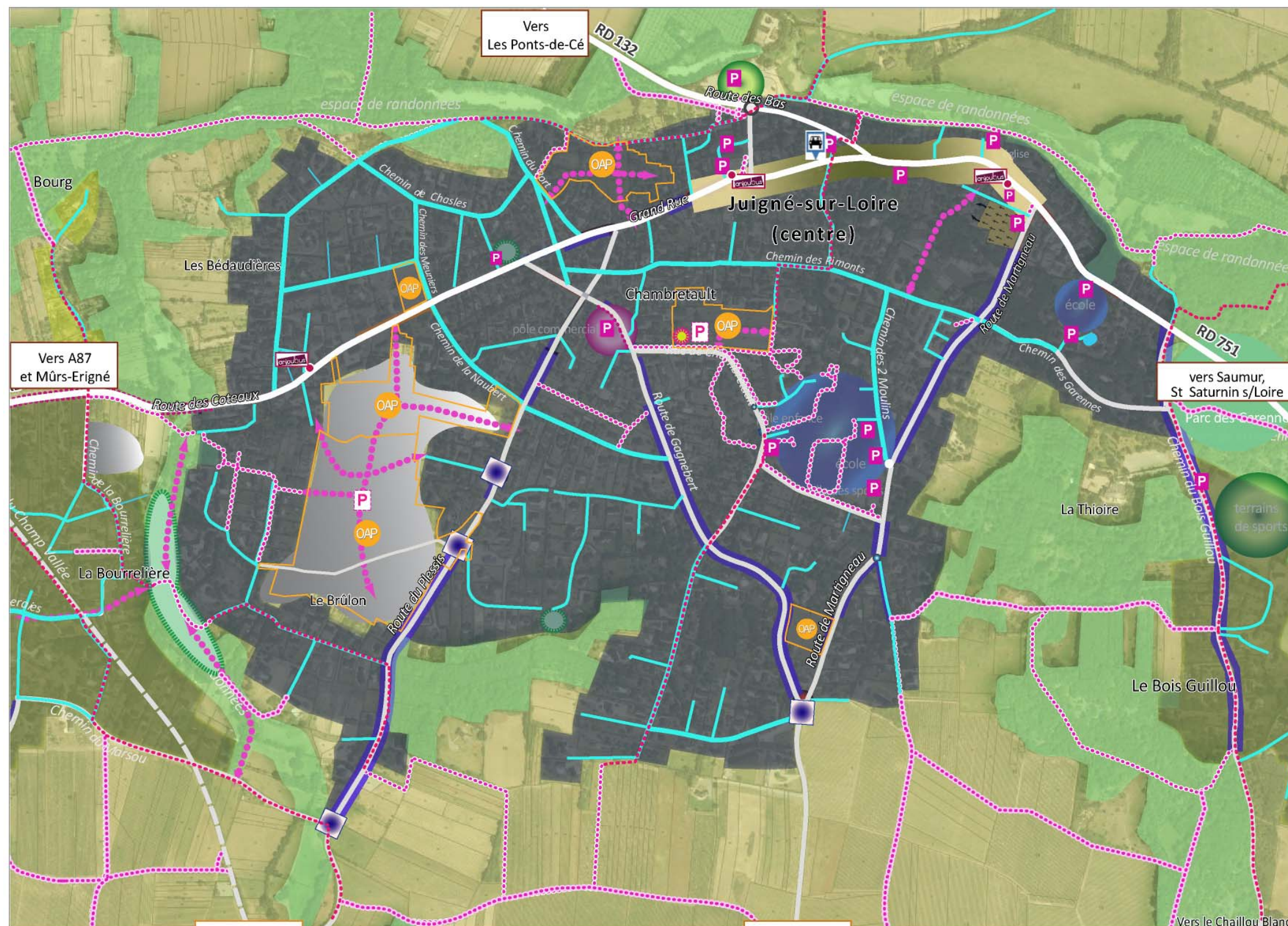
Objectifs des retraitements des entrées de bourg et de la traversée de bourg :

- Sécuriser et apporter du confort, de l'intérêt et de la sérénité aux déplacements “doux” (piétonniers, cyclables, en assurant l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite),
- Assurer la fluidité de la circulation routière,
- Conserver une accessibilité satisfaisante au centre-bourg, en particulier aux cœurs de vie que représentent les secteurs recevant les commerces et services (Grand Rue et Espace Chambretault), les espaces d'intérêt collectif, en disposant de capacités de stationnement proches de ces lieux de vie,
- Véhiculer une image cohérente des entrées de bourg, afin d’identifier et de singulariser le bourg de Juigné-sur-Loire.

Orientations générales de retraitement de voiries d’entrée de bourg :

- Sécuriser en priorité les déplacements “doux”, par une limitation des vitesses des véhicules sur les entrées de bourg, notamment route de Martigneau et route du Plessis.
- Retraiter et sécuriser les différents modes de déplacements aux principales intersections de ces voies d’entrées de bourg avec d’autres voies (cf. illustration graphique en page suivante).

Des études opérationnelles devront être menées pour préciser les modalités de retraitement de ces entrées de bourg et des actions précises à entreprendre pour répondre à ces objectifs et orientations.



Des coeurs de vie, existants ou à créer, devant être facilement accessibles des habitants

- Le centre-bourg historique (église, mairie, Grand Rue)
- Le coeur de vie lié à l'espace commercial de Chambretault
- Les espaces d'équipements collectifs liés aux écoles
- Les principaux espaces d'équipements sportifs et de loisirs
- Des sites naturels valorisés (parc des Garennes, accès à la Loire)
- Site pouvant intégrer des équipements ou des services de proximité complémentaires (ex : projet de pôle médical, local associatif...)
- Espaces verts, 'coulée verte' ou coeurs de vie de quartier à maintenir, à aménager ou à créer

Principaux points d'échanges multimodaux (interconnexion entre différents modes de déplacement : transport collectif, véhicules, piétons, cycles)

- Aires de stationnement existantes
- Aires de stationnement à envisager
- Aire de covoiturage (existante)
- Point de desserte par la ligne de transport collectif 'Anjou Bus'

Favoriser les cheminements "doux" pour l'accessibilité aux coeurs de vie et les liaisons interquartiers

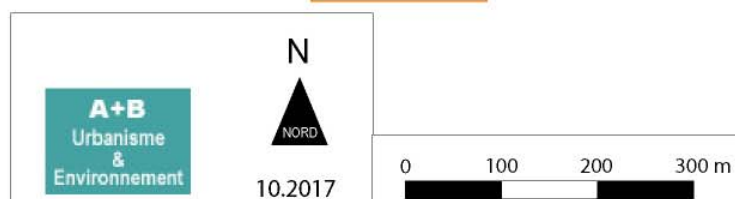
- Trame viaire affirmée en tant que 'voies partagées'
- Cheminements piétonniers et/ou cyclables existants en site propre ou sécurisés
- Principe de cheminements piétonniers et/ou cyclables à créer (tracés indicatifs, à affiner)

Améliorer les conditions de cohabitation entre différents modes de déplacement sur des voies structurantes du bourg

- Améliorer et sécuriser les conditions de déplacement sur certains secteurs (notamment pour les cycles et les piétons)
 - en traversée de centre-bourg, sur la Grand Rue
 - sur les principales voies d'entrée Sud du bourg
- Principaux points sensibles de circulation (carrefours) à retraiter, à sécuriser

Pour indication

- Enveloppe urbaine (agglomération)
- Extensions urbaines envisagées
- Secteur visé par des O.A.P. (cf. OAP sectorielles)





3 . Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains

- ♦ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP1 à 6)
- ♦ Secteurs destinés à des activités économiques (OAP 7)



OAP

P.L.U.— Commune déléguée de Juigné-sur-Loire

3.1. - O.A.P. : identification des secteurs concernés



IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX URBAINS VISÉS PAR DES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Secteurs soumis à des orientations d’aménagement et de programmation sectorielles

OAP	Identification	Localisation à l’échelle communale	Superficie du secteur (en ha)	Surface aménageable estimée en hectares
1	Secteur de Chambretault : programme mixte logements / services voire commerces	Centre-bourg	1,43 ha	1,43 ha
2	Secteur Nord bourg : Chemin du Port / chemin de la Carinière	Nord centre-bourg	1,36 ha dont environ 200 m² d’emprises de voirie existantes (hors zone AU) et 160 m² d’emprises bâties existantes	1,33 ha (dont environ 0,18 ha concerné par le PPRI en vigueur)
3	Secteur entre la Grand Rue, le chemin des Meuniers et le chemin des Places	Bourg - Grand Rue	0,29 ha	0,29 ha
4	Secteur de la Z.A.C. de la Naubert—Bourg Sud-Ouest	Bourg SO - La Naubert	7,29 ha dont 0,8 ha : gestion des eaux pluviales dont 0,57 ha : chemin existant et giratoire projeté dont 0,3 ha : zone humide	5,61 ha
5	Secteur en continuité nord de la Z.A.C. de la Naubert	Bourg SO - La Naubert Nord	2,72 ha dont 0,46 ha : zone humide et espace boisé à préserver	2,26 ha
6	Secteur d’extension de la zone d’activités de Treillebois : Treillebois II (opération à cheval sur Juigné-sur-Loire et Saint-Melaine-sur-Aubance)	Sud-Ouest de la commune	6,04 ha dont 0,6 ha : espace d’intérêt paysager à préserver	5,44 ha

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’habitat (et d’activités compatibles avec l’habitat)

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation d’activités économiques (artisanat, services, commerces sous conditions)



OAP

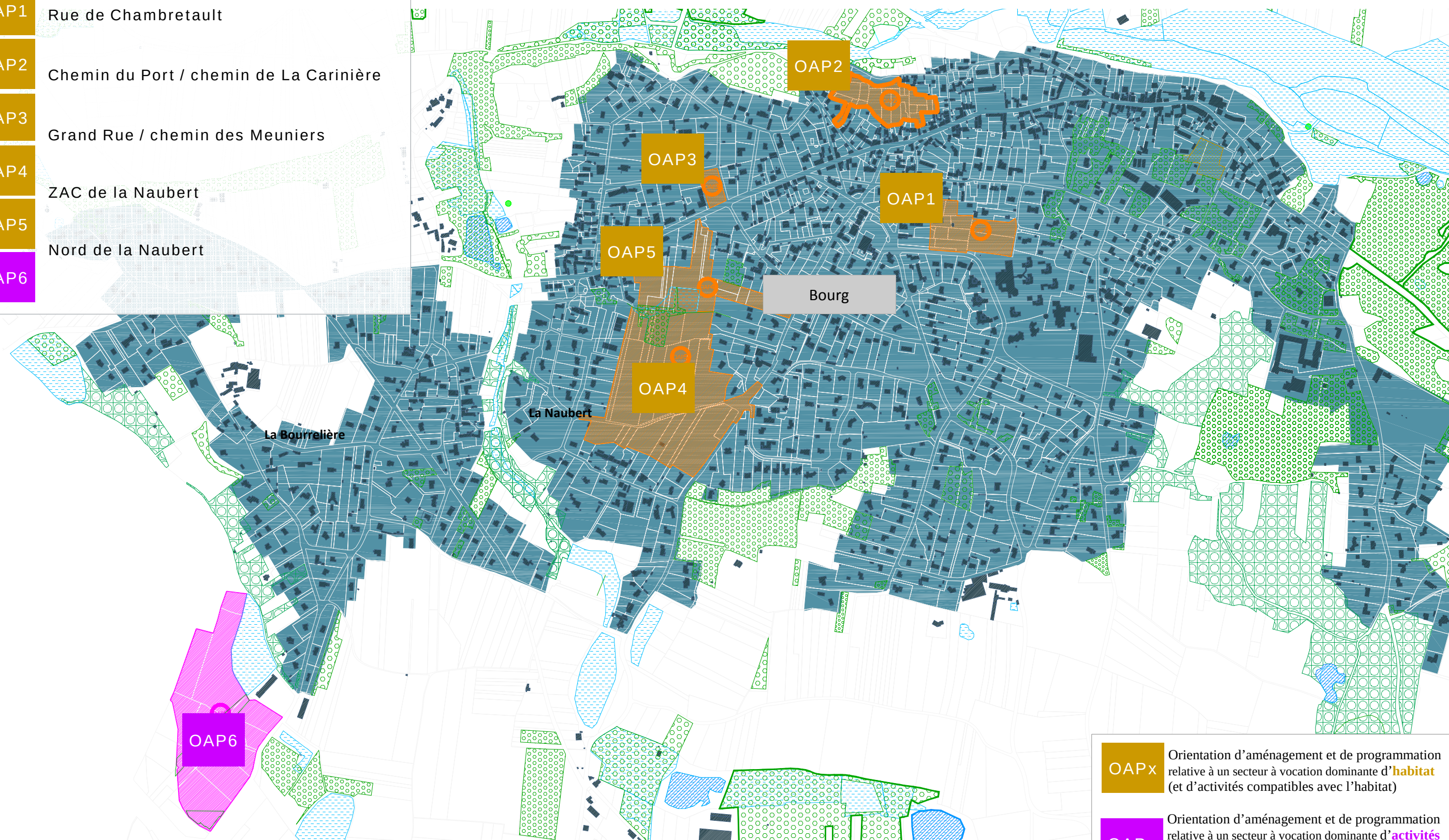
P.L.U.— Commune déléguée de Juigné-sur-Loire

O.A.P.

Plan de repérage général des secteurs concernés
par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Localisation des secteurs à OAP à l'échelle de l'agglomération

OAP1	Rue de Chambretault
OAP2	Chemin du Port / chemin de La Carinière
OAP3	Grand Rue / chemin des Meuniers
OAP4	ZAC de la Naubert
OAP5	Nord de la Naubert
OAP6	



- OAPx** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)
- OAPx** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**activités** (industrie, artisanat, services, commerces sous conditions)



3.2. - O.A.P. : dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat



MODALITÉS D’AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. [tableau de synthèse en page 19](#)), la valorisation des secteurs visés par des orientations d’aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble du secteur (pouvant être réalisée par tranche),
- soit, le cas échéant, en l’impossibilité de mobiliser simultanément l’ensemble du foncier intégré au périmètre d’étude, dans le cadre d’un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l’aménagement du restant du secteur.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l’essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs aidés en compatibilité avec le SCOT Loire Angers.

DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MINIMALE MOYENNE DE LOGEMENTS

Les orientations d’aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs (cf. [tableau de synthèse en page 19](#)).

Le cas échéant, ce nombre minimal de logement peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d’un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l’opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l’orientation d’aménagement et de programmation du secteur concerné.

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les orientations d’aménagement et de programmation de certains secteurs définissent des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux (cf. [tableau de synthèse en page 19](#)).

Rappel orientations du PADD	Objectif sur dix ans
PRODUCTION DE LOGEMENTS	300
Dont 20 % de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT Loire Angers	60

FORMES URBAINES

INTÉGRER LE SECTEUR D’ÉTUDE À LA VIE URBAINE ET À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE EN ADOPTANT UNE VISION GLOBALE DÉPASSANT LE PÉRIMÈTRE DE L’OPÉRATION

Toute opération d’aménagement, à quelque échelle que ce soit, contribue à la construction de la ville et est destinée à accueillir des habitants qui sont à même de participer à la vie urbaine. La réussite de l’intégration de l’opération repose en particulier sur le soin qui sera accordé au traitement :

- ♦ des formes urbaines, perçues en rapport avec le tissu urbain proche (à apprécier en terme de continuité ou en terme de démarquage si l’ampleur de l’opération projetée peut le justifier) de manière à formaliser une unité et une identité de quartier auxquelles peuvent se rattacher ses habitants;
- ♦ des réseaux, notamment des voies, des cheminements piétonniers et cyclables, assurant une bonne relation du secteur avec le reste du bourg et plus spécifiquement avec les lieux de vie collective de l’agglomération (centre-bourg, équipements publics, lieux de détente, commerces et services...).

RÉFLÉCHIR À LA DÉFINITION ET À L’INTÉGRATION DES ESPACES COMMUNS AU SEIN DES OPÉRATIONS D’AMÉNAGEMENT LES PLUS CONSÉQUENTES, AUTRES QUE LA VOIRIE

Que ce soit à l’échelle d’un bourg ou d’un quartier, les espaces communs participent à la vie de la collectivité (lieux de détente, lieux de rencontre ou d’échanges, le cas échéant lieux de commerces...) et à la qualité de vie selon le traitement qui en est assuré.

Les orientations d’aménagement et de programmation par secteur ne précisent pas toujours un besoin d’aménager un espace commun.

Pourtant, les principales opérations (prévoyant la réalisation d’au moins 10 logements) destinées à l’accueil de nouveaux habitants, doivent faire l’objet d’une réflexion préalable aux besoins et le cas échant à la définition et aux modalités d’intégration d’espaces communs, autres que la seule voirie nécessaire à la desserte des constructions.

La définition des espaces communs :

La conception de l’opération doit cerner l’opportunité de mettre en place des espaces communs et la typologie des espaces communs à réaliser au regard :

- ♦ de ceux déjà existants dans l’environnement proche et plus reculé du secteur d’étude,
- ♦ de la dimension de l’opération projetée (superficie, nombre de logements projetés, typologie de logements...).

Secteurs pour lesquels au moins un espace commun est requis :

- ZAC de la Naubert et/ou secteur de la Naubert Nord : reprise de la zone humide pour aménager un espace commun aux deux secteurs.
- Secteur de la Carinière



FORMES URBAINES (SUITE...)

PROMOUVOIR DES TAILLES ET FORMES DES PARCELLES ET LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ALLIANT INTÉRÊT DU PARTICULIER ET INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC UN OBJECTIF : LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE VIE DES HABITANTS

Les tailles et le découpage des parcelles dédiées à la construction, influent sensiblement sur la forme urbaine générale du quartier.

De manière générale, le tracé de voirie, le traitement des espaces communs, le découpage des lots, doivent répondre, dans un intérêt général :

- ♦ à l'image que l'on souhaite véhiculer d'une nouvelle "pièce" du puzzle urbain (bourg),
- ♦ à l'identité que l'on souhaite conférer à un futur quartier, lorsque l'opération porte sur une superficie et un nombre de constructions nouvelles suffisamment conséquents pour étoffer de manière significative le tissu urbain du bourg.

Pour que ces formes urbaines prennent tout leur sens, **l'aménageur doit réfléchir** :

- ♦ **aux conditions d'implantation des constructions** (alignement à la voie ou recul, alignement des façades ou libertés d'implantation, implantation des annexes par rapport à la construction principale),
- ♦ **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume,

pour retranscrire le cas échéant ces objectifs de formes urbaines par des prescriptions devant respecter les règles du P.L.U.

La réflexion sur les formes urbaines pouvant être développées sur un secteur, doit au préalable prendre en compte :

- ♦ **les objectifs de densité** minimale moyenne de logements, pouvant être imposés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur concerné,
- ♦ **les objectifs de qualité de vie** des habitants, à la fois des nouveaux et de ceux présents dans l'environnement proche du secteur, de manière à garantir **l'intimité des espaces privés**.

Les objectifs de densité doivent amener à s'interroger sur les tailles de parcelles, leur diversité et sur les types de logements qui peuvent en découler.

Une densité plus élevée suppose :

- ♦ des parcelles de plus petite taille invitant à recourir à la mitoyenneté ou à une implantation de constructions sur une limite séparative, évitant de cloisonner la construction sur ces deux limites latérales,
- ♦ des parcelles adaptées à la mise en place de programme de logements collectifs, dont la plus forte densité peut aider à définir des densités moindres et plus en phase avec des constructions individuelles sur le restant du secteur.

Les objectifs de densité impliquent une réflexion :

- ♦ **sur l'emplacement du bâti et sur ses formes, afin d'offrir une intimité aux habitants.**
- ♦ **sur le droit offert aux habitants de bénéficier de lieux de vie extérieurs adéquats, devant être recherchés soit dans le domaine privé et/ ou dans le domaine collectif (au sein ou à proximité du secteur concerné) .**

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

CONCEVOIR UN PROJET VÉGÉTAL ET PAYSAGER PARTICIPANT À L'IMAGE DU SECTEUR ET À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager du secteur étudié, en lien avec l'environnement paysager extérieur au périmètre du secteur, devant satisfaire les obligations suivantes :

- ♦ Mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante, zones humides...
- ♦ Réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés à la vie du quartier : fonctions d'ombrage dans un lieu commun, d'esthétisme, de confort pour accompagner un cheminement, d'isolation visuelle ou d'intimité, de brise-vents et de confort climatique, de régulation des eaux de pluie, de maintien des sols (sur des terrains en pente)...
- ♦ Veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers complémentaires, en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces "naturels" favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques.

Exclure tout projet d'aménagement faisant délibérément table rase des éléments paysagers existants.



PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ (SUITE...)

PRENDRE EN COMPTE LA FUTURE GESTION DES ESPACES PAYSAGERS DANS LE PROJET

- ♦ En associant en amont la collectivité, au projet d'aménagement paysager,
- ♦ En envisageant la gestion différenciée,
- ♦ En prenant en compte les exigences de l'arbre :
il convient en ce sens de :
 - adapter les conditions d'implantation des constructions, de la voirie, en s'assurant de reculs suffisants par rapport aux arbres à conserver ou planter, ces reculs pouvant être légèrement adaptés selon les essences végétales concernées (prise en compte du développement racinaire et du houppier),
 - avoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

DÉFINIR UNE COHÉRENCE DES CLÔTURES INDIVIDUELLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Les clôtures établies le long de voies et d'emprises publiques constituent des éléments visuels importants d'un quartier.

Les projets définis sur les secteurs concernés par les O.A.P. doivent envisager :

- ♦ la réalisation de murs ou murets de clôtures en pierres de schistes, donnant sur le domaine public ,
et/ou
- ♦ des plantations ou une typologie de clôtures communes à toutes les clôtures du quartier à aménager, devant autant que faire se peut tenir compte des clôtures existantes dans l'environnement proche du secteur si celles-ci présentent une certaine homogénéité ou une certaine harmonie.

Les murs et murets de clôtures en pierres de schistes existants localisés en limite ou au sein des secteurs visés par les OAP, doivent être conservés et entretenus ou doivent être restaurés (avec les matériaux d'origine) pour ceux qui sont dégradés.

Des démolitions de murs ou murets de clôtures en pierres pourront exceptionnellement être admises dans les conditions précisées par le règlement du PLU (cf. article 10 / point 3 des dispositions générales du règlement du P.L.U.).

ENERGIE

CONCEVOIR UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE OU LA VALORISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ♦ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ♦ Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ♦ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ♦ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ♦ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

RÉFLÉCHIR À L'IMPLANTATION ET À L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE CONFORT ÉNERGÉTIQUE ET DE VIE

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, de préférence par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.



GESTION DE L'EAU

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU EN DOMAINE PRIVATIF POUR LE CONFORT DE L'HABITANT ET DE LA COLLECTIVITÉ

Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées à s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.

Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.

A défaut de travaux suffisants, ces excès en eau de ruissellement rejetés peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.

C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :

- ♦ limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords,
- ♦ favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet,
- ♦ favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur).

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU COMME UNE OPPORTUNITÉ POUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SECTEUR

L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.

Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.

DÉPLACEMENTS

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU SECTEUR AU TISSU URBAIN PAR SA CONNEXION AUX RÉSEAUX VIAIRES ET CHEMINEMENTS "DOUX" (PIÉTONS, CYCLABLES) EXISTANTS

Toute opération d'aménagement doit assurer une bonne connexion de ses propres dessertes avec les voies routières et cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou l'îlot urbain aménagé soit bien intégré à la vie de l'agglomération.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec les écoles, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs,...), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

HIÉRARCHISER LES VOIES ET LES ADAPTER A LEUR VOCATION ET AUX DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS

Toute opération d'aménagement doit au préalable définir la fonctionnalité et le statut conférés aux voiries à créer, au regard aussi des orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur, afin de les dimensionner et traiter en conséquence.

Les voiries pourront être :

- ♦ des voies de desserte de quartier, participant à la fluidité et la continuité des liaisons à l'échelle de l'agglomération : ces voies structurantes, à même de supporter un trafic plus conséquent, dépassant l'échelle du quartier aménagé, doivent présenter des gabarits suffisants pour faciliter les déplacements routiers, sans pour autant créer des voiries surdimensionnées qui favoriseraient des vitesses de circulation excessives.
- ♦ des voies essentiellement dévolues à la desserte d'îlots urbains : elles seront dimensionnées au regard du nombre d'habitations desservies. Pour les voies plus "confidentielles" limitées à la desserte de quelques habitations, il peut être recommandé un traitement en voie "partagée" entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.
- ♦ Dans tous les cas, les projets d'aménagement devront apporter des réponses satisfaisantes à la sécurité et aux commodités des modes de déplacement "doux". Le long de voies structurantes, les piétons et les cycles doivent pouvoir circuler sur un cheminement traité "en site propre", que ce soit le long de la voie ou à l'écart.

PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS INCITANT A FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS "DOUX" NON MOTORISÉS (A PIED, EN ROLLER, TROTTINETTE, À VÉLO...)

Toute opération d'aménagement doit intégrer des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux" et non motorisé. Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération (penser tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant).

Le stationnement des véhicules doit aussi être pensé en réponse à des besoins à apprécier. Il peut être mutualisé avec d'autres usages et utilisateurs, y compris externes à l'opération. En tous les cas, il doit éviter d'être trop intrusif dans la pratique de l'espace urbain collectif.



Tab. 1 - OBJECTIFS DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

NOTA BENE
Les numéros d’OAP correspondent seulement à des numéros d’identification des secteurs.
Il ne s’agit pas d’un ordre de priorité d’urbanisation des secteurs concernés.

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur * (en ha)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements		Part minimale de logements locatifs aidés ou sociaux	Part de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif au fur et à mesure des équipe- ments (dans le cadre de schéma d'ensemble)	Nombre requis de logements / ha	Nombre de loge- ments attendus		
1	Secteur de Chambretault : programme mixte logements / services voire commerces	1,43 ha, dont 1,24 ha ⁽¹⁾ exclusivement destiné à l’habitat	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP1)	25 : Ouest (hors îlot A) 30 : Est	15 : Ouest (hors îlot A) 20 : Est	12 loc. sociaux (cf. OAP1 : modalités d’application)	OUI recommandé
2	Secteur Nord bourg : Chemin du Port / che- min de la Carinière	1,33 ha ⁽¹⁾ dont 0,18 ha concerné par le PPRi en vigueur	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP2)	20	27	8 loc. sociaux	/
3	Secteur entre la Grand Rue, le chemin des Meuniers et le chemin des Places	0,29 ha ⁽¹⁾	OUI	NON	20	6	/	/
4	Secteur de la Z.A.C. de la Naubert Bourg Sud-Ouest	5,61 ha ⁽¹⁾	OUI	OUI (tranches définies par la ZAC)	20	113	Environ 32 loc. sociaux	8 minimum
5	Secteur de la Naubert Nord - en continuité nord de la Z.A.C. de la Naubert	2,26 ha ⁽¹⁾	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP5)	20	45	0 : îlot Ouest 8 loc. sociaux : îlot Est et/ou central	/
	TOTAL OAP habitat (1) surfaces aménageables , hors zones humi- des, emprises déjà bâties et surfaces destinées à des constructions autres que l’habitat	10,73 ha ⁽¹⁾ pour l’habitat	/	/	21	logements / ha	60 logements locatifs sociaux	8 minimum
6	Secteur d’extension du parc d’activités de Treillebois : Treillebois II (opération à cheval sur Juigné-sur-Loire et Saint-Melaine-sur-Aubance)	5,54 ha	OUI	OUI (selon tranches définies par le programme d’aménagement - cF. DUP)	Secteur d’activités économiques			

Méthode de calcul du nombre de logements à réaliser : Calcul à partir de la densité minimale moyenne requise pour le secteur, par rapport à la surface aménageable* du secteur.

* La densité minimale moyenne de logements à l’hectare intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l’aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l’exception des surfaces devant rester à l’état naturel (surfaces non aménageables) préservés par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), tels que zones humides, boisements ... à conserver.



Tab. 2 - OBJECTIFS DE DIVERSITÉ DE L’OFFRE EN LOGEMENTS : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES
APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

NOTA BENE
Les numéros d’OAP correspondent seulement à des numéros d’identification des secteurs.
Il ne s’agit pas d’un ordre de priorité d’urbanisation des secteurs concernés.

	Mixité urbaine : % collectifs / intermédiaires	Mixité urbaine : % individuels groupés	Mixité urbaine : nb collectifs / intermédiaires	Mixité urbaine : nb individuels groupés		Rappel : Logements locatifs sociaux
	en %	en %	en nb minimal	en nb minimal		SCOT : 60
OAP1 - Chambretault Ouest A	-	-	-	-		-
OAP1 - Chambretault Ouest B et C	28%	60%	4	9		12
OAP1 - Chambretault Est (D)	100%		20			(voir OAP1 pour mo- dalités d'application)
OAP2 - La Carinière	15%	30%	4,0	6		8
OAP3 - dc Grand Rue / Ch des Meuniers						
OAP4 - AU ZAC Naubert	40%		45			32
OAP5 - AU Naubert Nord - 1AU		40%		5		0
OAP5 - AU Naubert Nord - 2AU Central	28%	50%	5	9		8
OAP5 - AU Naubert Nord - 2AU Est		60%		9		
Sous - total OAP1 Est + OAP4			65			
Sous-total autres OAP			13	38		
TOTAL			116			60



OAP

P.L.U.— Commune déléguée de Juigné-sur-Loire

3.3. - O.A.P. : dispositions spécifiques aux secteurs à vocation principale d’habitat

OAP 1 - Principes d'aménagement du secteur de Chambretault

Enjeux / objectifs :

Ce secteur, par sa localisation au cœur de l'agglomération (proche de l'espace commercial de Chambretault, d'équipements publics dont les écoles, proche de la résidence de la Perrière pour personnes âgées), revêt un caractère stratégique dans le développement et le renforcement du centre de l'agglomération.

Son aménagement répond aux objectifs suivants :

- ♦ offrir un complément d'offre en services voire en commerces de détail, par rapport à l'espace commercial de Chambretault,
- ♦ disposer d'une offre en services de proximité pour personnes âgées et pour les habitants,
- ♦ Accueillir de nouveaux ménages au cœur du bourg, en favorisant une offre en logements diversifiée, accessible à tout type de ménages et en y intégrant notamment une offre en logements locatifs sociaux,
- ♦ Permettre la réalisation d'un programme de logements pour seniors ou personnes âgées

Modalités d'aménagement de la zone d'étude :

La zone d'étude pourra être aménagée

- ◇ dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur d'étude (pouvant être réalisée en plusieurs tranches),
- ou
- ◇ dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement réalisées sur un ou plusieurs îlots définis sur le plan ci-contre, à condition de respecter les présentes orientations d'aménagement et de programmation de manière à parvenir à un aménagement cohérent de l'ensemble des îlots.

cf. illustration graphique ci-contre et en page 23

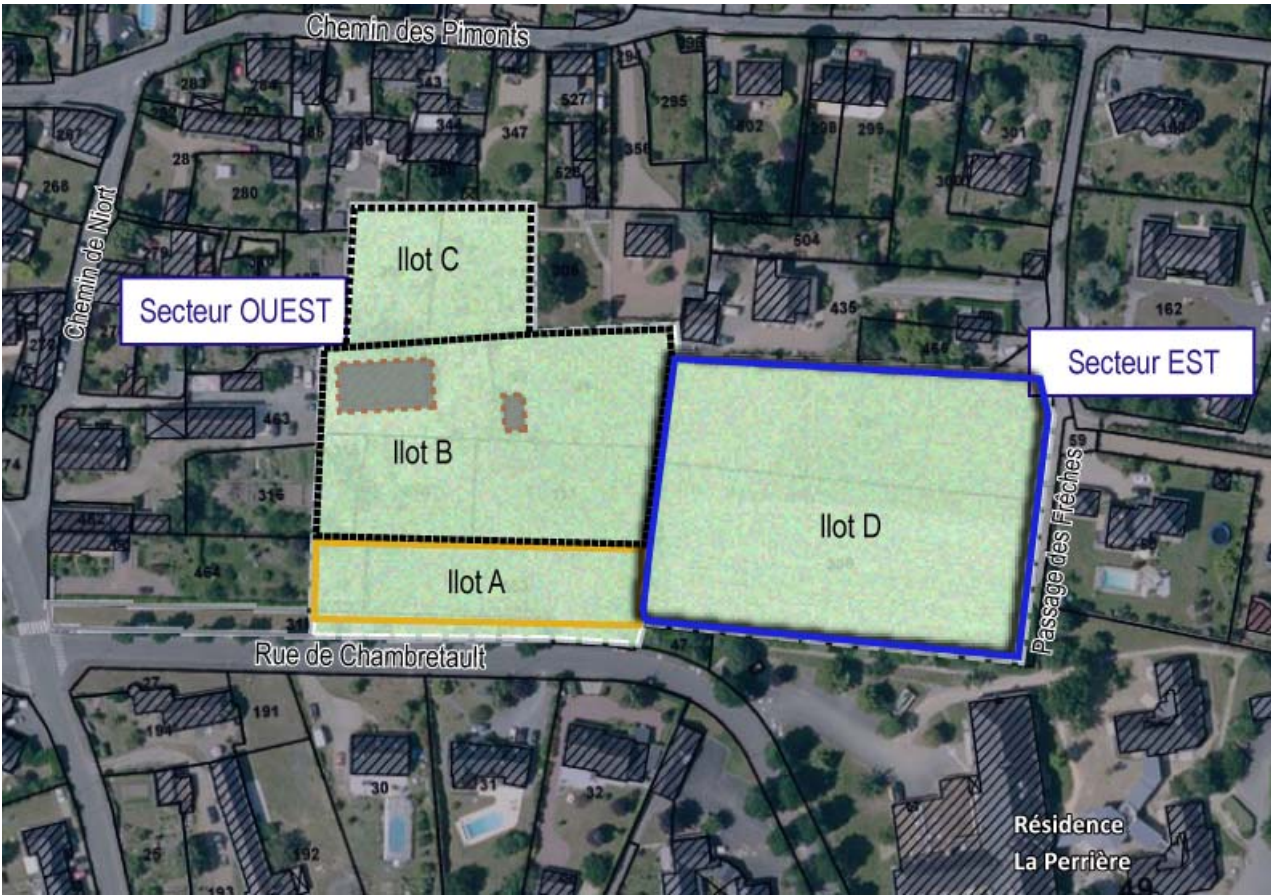
Densité de logements requise

Objectifs de densité minimale de logements et d'offre en logements dans des objectifs de mixité sociale : voir tableau 1 des dispositions générales - cf. page 19

Densité minimale moyenne requise pour les parties de secteur destinées à recevoir des logements nouveaux :

- Sur le secteur OUEST : au moins **25 logements / ha**
- Sur le secteur EST : au moins **30 logements / ha**

Extrait de l'illustration graphique indicative (cf. page suivante)



SECTEUR EST = Ilot D
principalement destiné à la réalisation de logements pour seniors / personnes âgées (voir précisions apportées par la note écrite (cf. note écrite : programmation de logements))

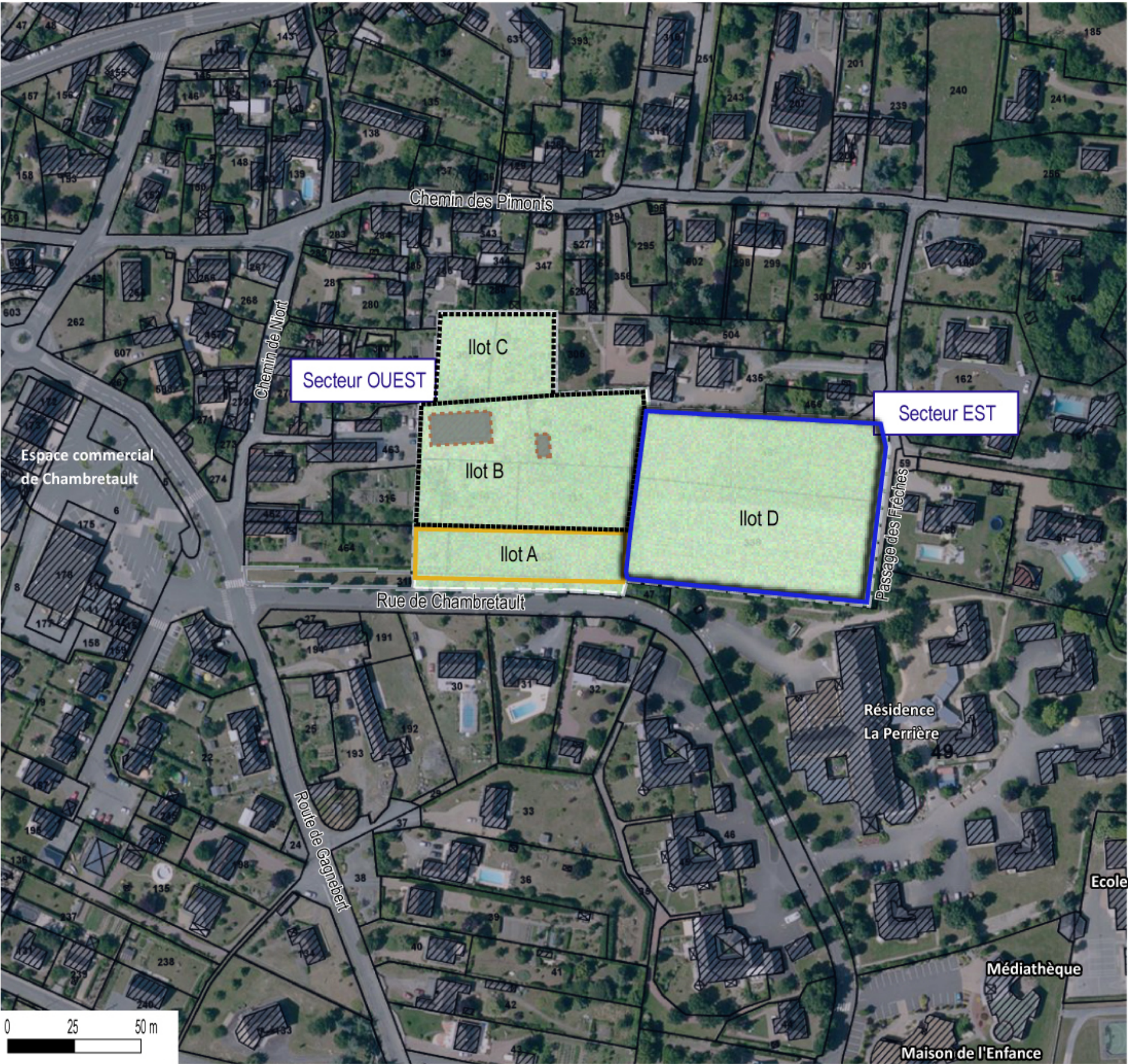
SECTEUR OUEST
destiné à un programme mixte logements / activités de services de proximité voire de commerces

Ilot A : destiné à des services / commerces + habitat éventuel

Ilot B : destiné à l'habitat * (requalification de site bâti)

Ilot C : destiné à l'habitat

Principes d'aménagement du secteur de Chambretault



Les orientations définissent des principes avec lesquels les constructions et projets d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement. Les illustrations graphiques sont indicatives. Le découpage des îlots peut être légèrement reprecisé en fonction du découpage du foncier.

 Périmètre de la zone d'étude d'environ 1,4 ha

Modalités d'aménagement de la zone d'étude

- dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone d'étude (pouvant être réalisée par tranche)
- dans le cadre d'un aménagement progressif devant se caler sur les secteurs et îlots (sous-secteurs) suivants :

 SECTEUR EST = Ilôt D
principalement destiné à la réalisation de logements pour seniors / personnes âgées (voir précisions apportées par la note écrite) (cf. note écrite : programmation de logements)

SECTEUR OUEST
destiné à un programme mixte logements / activités de services de proximité voire de commerces

-  Ilôt A : destiné à des services / commerces + habitat éventuel
-  Ilôt B : destiné à l'habitat * (requalification de site bâti)
-  Ilôt C : destiné à l'habitat

 * bâtiments existants au sein de l'îlot B : l'obtention d'un permis de construire ou d'aménager cet îlot sera subordonné à la démolition des bâtiments existants

Programme de constructions, secteur d'habitat et typologie :

Il s'agit de développer un programme de constructions dans un objectif de mixité sociale et urbaine, permettant la réalisation :

- SUR L'ÎLOT A : d'un programme mixte de commerces ou de services au rez-de-chaussée avec éventuellement des logements à l'étage, sur la partie du secteur localisée le long de la rue de Chambretault, avec éventuellement un projet de pôle santé (pouvant être compris dans le programme énoncé précédemment),
devant être facilement accessible depuis la rue de Chambretault et depuis la résidence de la Perrière et depuis les logements réalisés sur le secteur Est (notamment par cheminement doux),
- SUR LE RESTANT DU SECTEUR D'ETUDE : d'un programme de logements devant comprendre au minimum 12 logements locatifs sociaux et dans la mesure du possible, des logements pour personnes âgées ou seniors sur le secteur Est (îlot D).

Destination des constructions admises par îlot selon les modalités d'aménagement du secteur d'étude

1°) Dans le cadre d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur d'étude (environ 1,43 ha), **ou sur l'ensemble du secteur d'étude à l'exception de l'îlot C**, cette opération d'aménagement devra prévoir :

- Sur l'îlot A, d'une surface d'environ 1950 m², en façade sur la rue de Chambretault, la réalisation de constructions destinées à des services et / ou commerces, pouvant être accompagnés de logements à l'étage des constructions.
- Sur les autres îlots B, C et D (surface cumulée : 12400 m²), la réalisation de logements devant comprendre au minimum 12 logements locatifs sociaux (pouvant être répartis librement au sein d'un ou de plusieurs îlots).
Ce programme de logements devra intégrer sur le secteur Est (îlot D) une offre en logements adaptée à l'accueil de seniors et/ou de personnes âgées.

2°) En cas d'une urbanisation progressive du secteur d'étude, au fur et à mesure des équipements du secteur, les opérations d'aménagement sont admises par îlot ou sur plusieurs îlots, à condition de respecter leur vocation, à savoir :

- L'îlot A, d'une surface d'environ 1950 m², en façade sur la rue de Chambretault, est destiné à la réalisation de constructions à usage de services et / ou commerces, pouvant être accompagnés de logements à l'étage des constructions.
- Les îlots B et C d'une surface de 5868 m² (Ilot B : 4283 m² / Ilot C : 1585 m²) sont destinés à un programme de logements. L'îlot B* doit comprendre 12 logements locatifs sociaux. En cas d'opération d'ensemble intégrant les îlots B et C, ces logements locatifs sociaux pourront être librement répartis entre îlots B et C.
- Le secteur Est (îlot D de 6532 m²) est destiné à un programme de logements / résidence destinés à des seniors / personnes âgées, pouvant comprendre des logements locatifs sociaux, définis au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- * **Dans tous les cas, l'obtention du permis de construire ou d'aménager pour l'îlot B est subordonné à la démolition d'anciens bâtiments (dont le maintien sur le secteur aménagé n'est pas souhaitable compte tenu de leur aspect architectural).**

Formes urbaines, typologie de logements

Voir tableau 2 des dispositions générales : objectifs à respecter dans l'offre diversifiée en logements (cf. page 20)

Sur l'îlot A, destiné au programme mixte (services et/ou commerces au rez-de-chaussée + logements possibles à l'étage)

Ces constructions devront respecter un recul par rapport à la rue Chambretault, recul destiné à conserver la continuité de cheminements "doux" en site 'propre' le long de cette rue.

Recommandation forte :

♦ *Immeuble ou constructions en continuité les unes aux autres (comme sur l'espace commercial de Chambretault).*

Ilots B et C destinés à la production de logements

Orientation :

*Ilot B : Constructions sur deux niveaux au maximum (comble aménageable) pour lots libres ou pour bâtiments collectifs, hors logements locatifs sociaux **

Habitat individuel groupé (petites maisons en bande de niveaux, maisons jumelées) sur deux niveaux (R + 1) maximum

** Logements locatifs sociaux à réaliser en priorité de plain-pied.*

Ilot C : Habitat individuel groupé ou lots libres, sur deux niveaux au maximum

Sur la partie de secteur EST (îlot D), destinée au programme de logements destinés aux seniors / personnes âgées, pouvant être réalisés en logements locatifs sociaux

Logements pour personnes âgées : logements intégrés à des constructions de plain-pied ou réalisées au maximum sur deux niveaux

Recommandation : individuels groupés avec jardinets ou espaces verts extérieurs

Orientations paysagères, patrimoniales

Assurer la mise en valeur visuelle et l'effet 'vitrine' du pôle de "services et/ou commerces" depuis la rue de Chambretault.

Prendre en compte l'habitat riverain, notamment celui implanté au Nord de la zone d'étude, pour éviter des ombres portées et des "vis-à-vis trop préjudiciables à la qualité de vie.

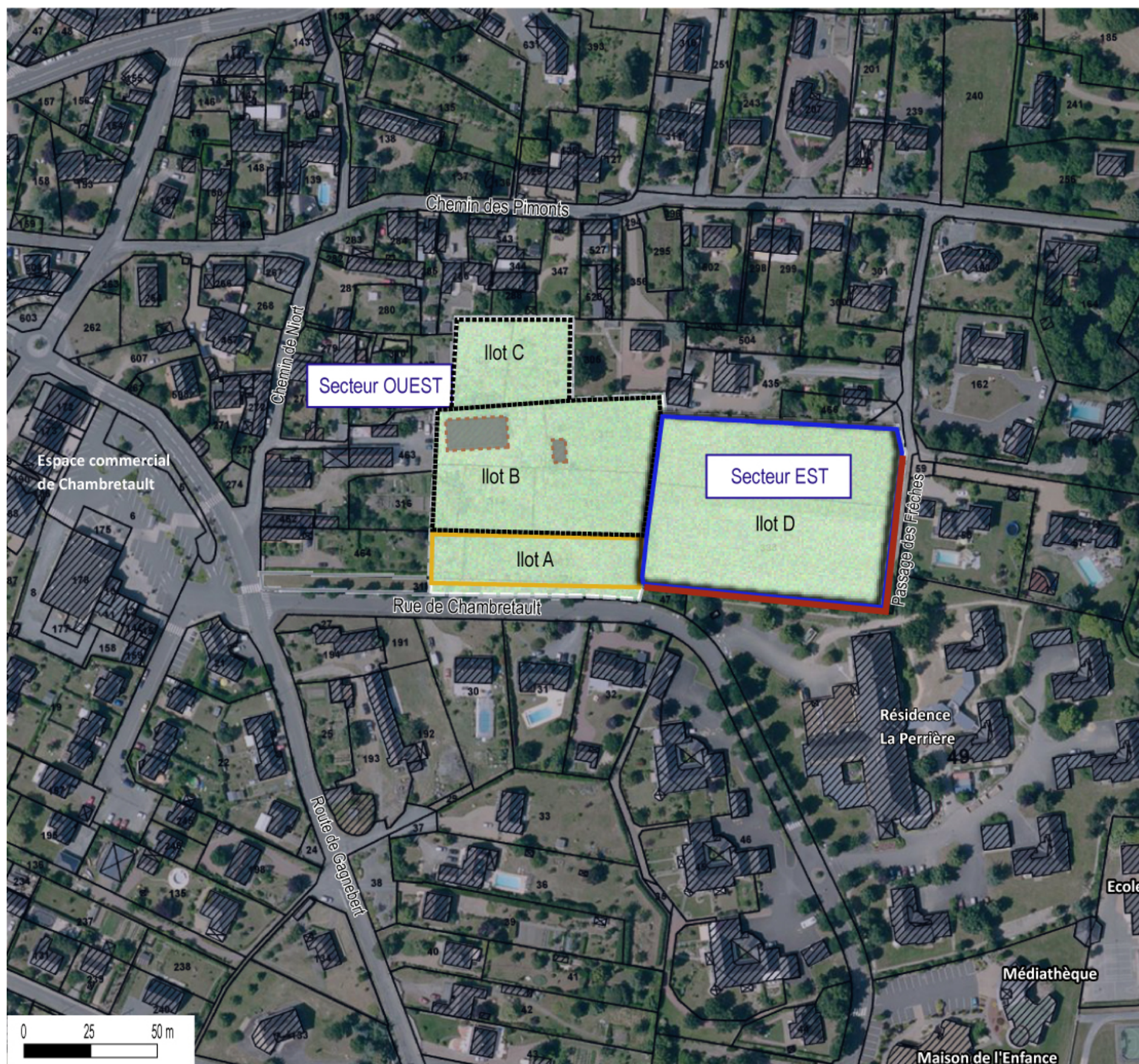
Préserver et entretenir les murs et murets de schistes existants (sauf en cas de création d'ouverture nécessaire pour le passage d'un cheminement "doux").

cf. illustration graphique en page suivante.

Recommandations :

Accompagner des programmes de plus fortes densités urbaines par l'aménagement d'un îlot d'espaces verts collectifs (ou regroupant des espaces verts privés), facilement accessibles des habitants (piétons) pouvant se traduire par la mise en place de jardins-potagers (privatifs ou collectifs), ou encore d'aires de jeux, espace de loisirs de plein air, etc.

Principes d'aménagement du secteur de Chambretault



Les orientations définissent des principes avec lesquels les constructions et projets d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement. Les illustrations graphiques sont indicatives. La localisation précise des programmes de constructions reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.



Périmètre d'étude global d'environ 1,4 ha :



Partie du secteur bâtie : l'obtention d'un permis de construire ou d'aménager de l'ilot B sera subordonné à la démolition des bâtiments existants

Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions



Murs de pierres de schistes à conserver (sauf ouvertures admises limitées à la création d'accès - cf. déplacements)

Programme de logements dans des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Assurer un programme mixte de constructions prévoyant au minimum de :



Intégrer le long de la rue de Chambretault, un programme de constructions comprenant au rez-de-chaussée des commerces et/ou des services et à l'étage des logements



Destiner ce secteur principalement à la réalisation de logements pour seniors / personnes âgées



Ilots destinés à la réalisation de logements (dont des logements locatifs sociaux) - voir note écrite, localisation pouvant être précisée par l'aménageur en cas d'aménagement sur plusieurs ilots

Orientations relatives aux déplacements

cf. dispositions graphiques en page suivante

Conditions de desserte routière du secteur

Desserte du secteur depuis la rue de Chambretault : une seule voie sera créée pour desservir l'ensemble des constructions établies sur le secteur d'étude (cf. document graphique ci-contre : le positionnement précis de l'accès au secteur depuis la rue de Chambretault reste à la discrétion de l'aménageur).

Les conditions de raccordement de voie(s) de desserte du secteur sur la rue de Chambretault devront satisfaire toutes les conditions de sécurité et de visibilité (cf. document graphique en page suivante : ouvrage de sécurisation à prévoir sur la rue de Chambretault).

La voie de desserte de l'îlot B doit pouvoir desservir l'îlot C. L'aménagement de l'îlot A devra tenir compte de cette obligation en prévoyant l'amorce d'une voie arrivant en limite de l'îlot B ou bien une bande d'espace réservé (inconstructible) à la desserte de l'îlot B.

Les accès directs sur la rue de Chambretault sont à proscrire, afin de préserver la continuité de cheminement "doux" aménagé le long de cette voie.

Accès facultatif depuis le chemin de Niort (à l'Ouest)

Cet accès est facultatif, étant lié à la possibilité ou non de pouvoir emprunter l'accès aujourd'hui privatif existant, desservant une habitation.

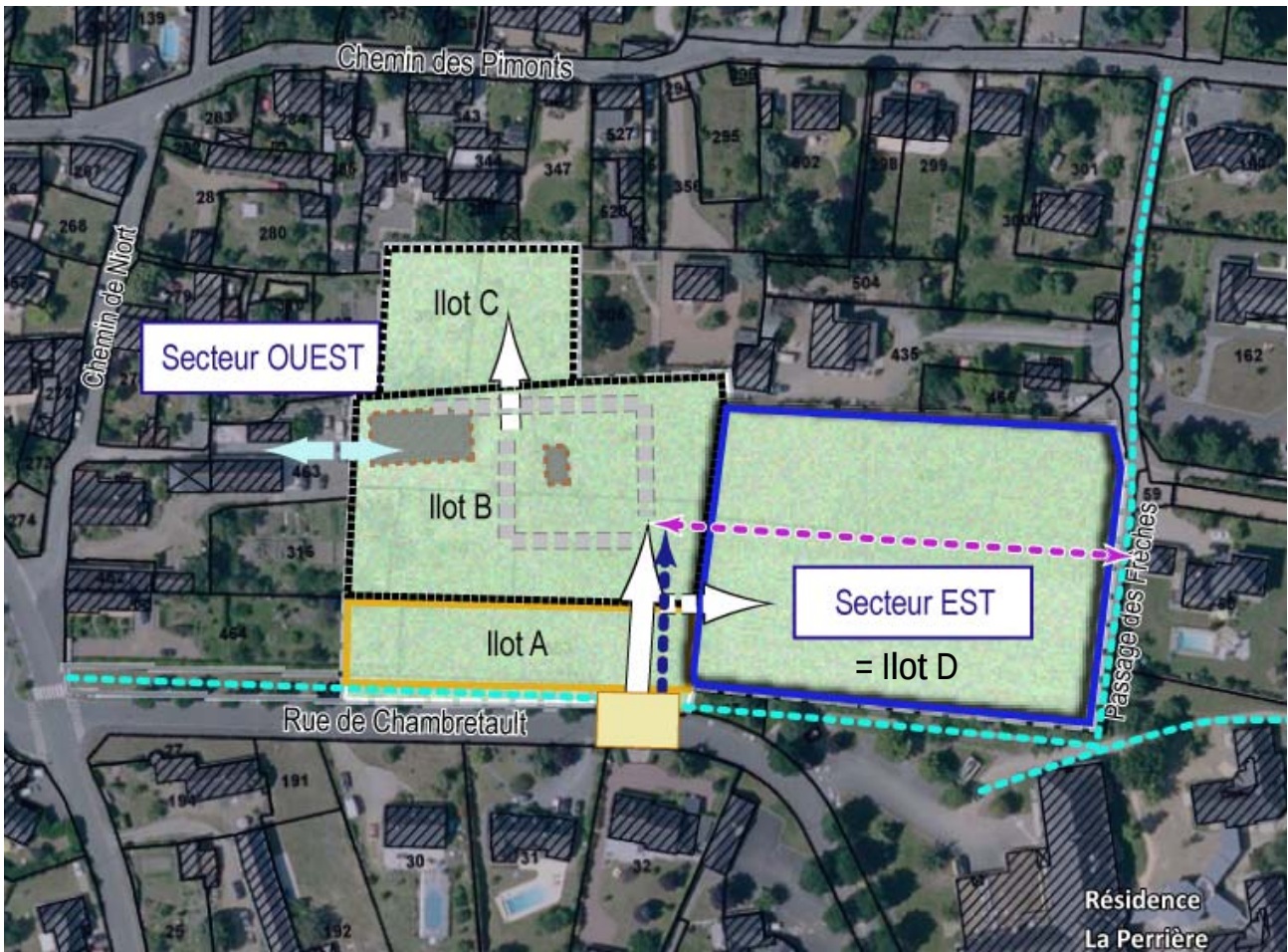
Cet accès pourrait au mieux être repris pour assurer l'accès au secteur d'étude par cheminement "doux" (piétons, cycles).

Stationnement sur le secteur

Prévoir le stationnement au sein de l'opération devant répondre aux besoins estimés pour les logements, les activités de commerces et/ou de services admis sur le secteur, en intégrant une part de stationnement permettant de satisfaire le stationnements des visiteurs.

Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées côté rue de Chambretault.

Sur l'îlot A, elles doivent être réalisées "à l'arrière" des constructions abritant les services et commerces de manière à ne pas être perçues depuis la rue de Chambretault.



Conditions pour favoriser le recours aux cheminements 'doux' (cycles, piétons)

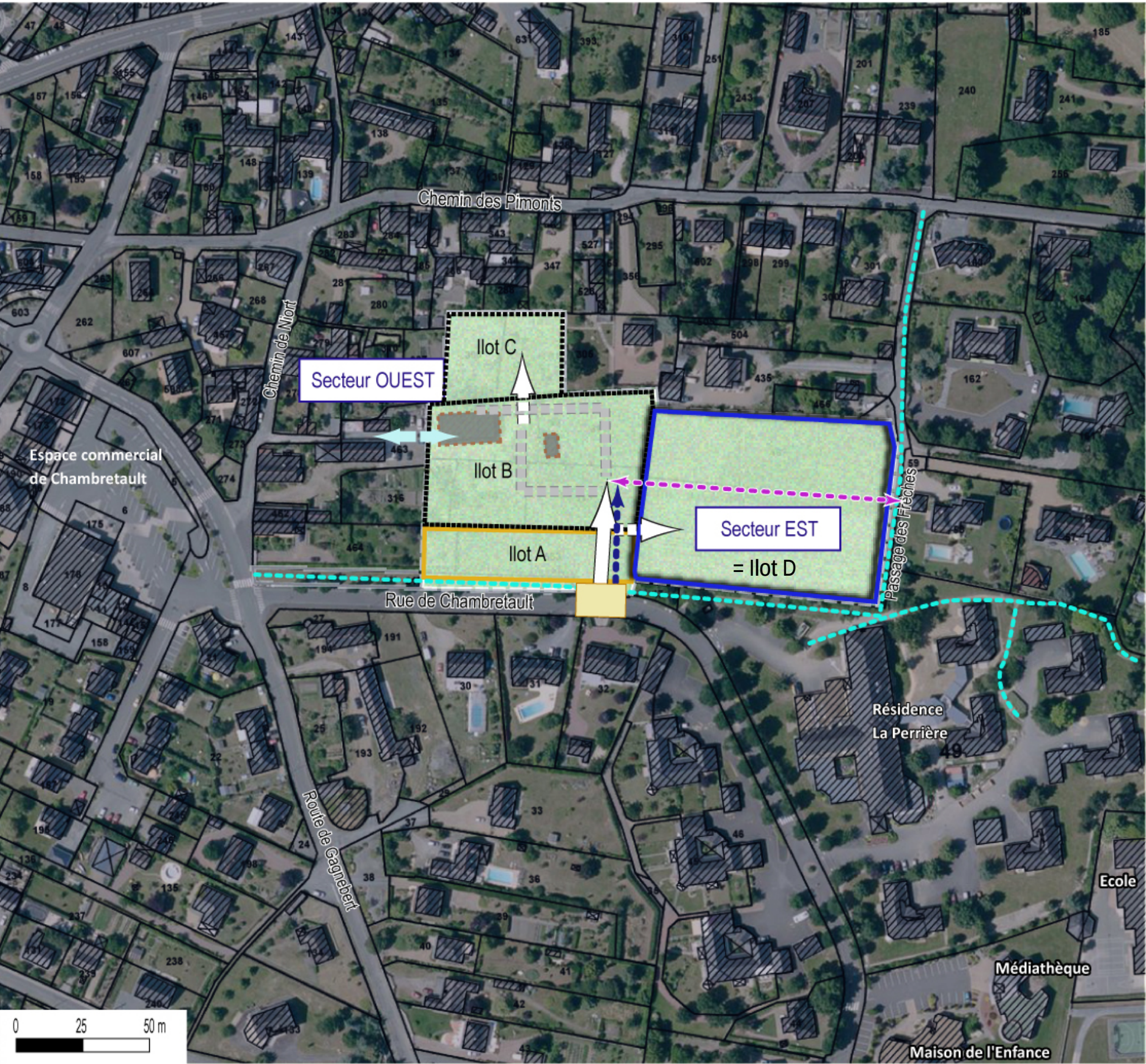
cf. dispositions graphiques en page suivante

Les cheminements "doux" doivent être conçus sur le secteur de manière à faciliter et inciter ces modes de liaisons, notamment avec l'espace de services et/ou commerces envisagé sur le secteur, avec l'espace commercial de Chambretault et avec les équipements collectifs environnants (école des deux Moulins, médiathèque, espace Aimé Moron...).

La liaison "douce" à travers le secteur d'étude*, raccordée au passage des Frêches, doit être assurée afin de faciliter l'accessibilité par cheminement "doux" via le chemin des Pimonts, au centre-bourg et à l'école St Germain....

*** Il est demandé** la création de la liaison "douce" à travers le secteur reliant les îlots aménagés à l'Ouest du secteur et l'allée des Frêches localisée à l'Est (via l'îlot Est recevant le programme de logements pour personnes âgées).

Principes d'aménagement du secteur de Chambretault



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

- Périmètre d'étude global d'environ 1,4 ha**
- Bâtiments à déconstruire**
- Desserte viaire :**
 - Principe d'accès routier au secteur pour le desservir depuis la rue de Chambretault (desserte par les véhicules) - **localisation de(s) l'accès à préciser par l'aménageur**
 - Principe d'extension de la voie de desserte pour desservir le secteur Est et l'îlot C
 - Principe de desserte de l'îlot B strictement indicatif
- Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**
 - Cheminements existants ('en site propre') riverains
 - Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces' (en un ou plusieurs accès) depuis la rue de Chambretault
 - Possibilité de desserte par voie piétonnière et/ou cyclable depuis le chemin de Niort (facultatif)
 - Principe de liaison "douce" à réaliser, permettant de relier la partie ouest du secteur au passage des Frêches (à l'Est)
- Repérage d'îlots à vocations différentes**
 - Secteur Est principalement destiné à la réalisation de logements sociaux (dont locatifs sociaux) dont des logements pour seniors / personnes âgées (cf. note écrite : programmation de logements)
 - Ilot destiné au programme mixte de services et / ou commerces / habitat éventuel
- Autres îlots B et C à l'Ouest destinés aux logements (cf. note écrite : programmation de logements)

Action d'accompagnement : ouvrage de sécurisation de voirie à prévoir

Orientations relatives à l'environnement

Espaces verts et espaces non imperméabilisés

L'ensemble du secteur devra conserver des espaces verts, qu'ils soient privés ou collectifs (cf. orientations paysagères et patrimoniales), participant à la qualité de vie des habitants ou au traitement paysager du secteur.

Au sein des parties de secteur à dominante d'habitat, les espaces verts ou les espaces non imperméabilisés doivent représenter **au moins 30 % de la surface concernée**.

Gestion des eaux de ruissellement

La limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude favorisera directement la limitation des eaux de ruissellement.

Recommandation

L'aménageur du secteur pourra en outre prévoir des dispositions complémentaires pour inciter à la récupération des eaux "à la parcelle".

Constructions et économies d'énergie

Les orientations des constructions sur le secteur seront réfléchies de manière à favoriser la valorisation des apports solaires et les économies d'énergie.

Sur l'îlot A, les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement à la rue de Chambretault, en offrant des ouvertures sur cette voie, même si l'accès de ces constructions par voie routière (stationnement desservant les constructions) doit être assuré par le nord.

Recommandation

Les orientations sud (sud-ouest à sud-est) des façades principales sont à privilégier.

A défaut et notamment pour favoriser une diversité de formes urbaines, des constructions pourraient aussi valoriser la course du soleil par des orientations est-ouest, réduisant aussi les surfaces de façades exposées vers le nord.

OAP 2 - Principes d'aménagement du secteur de "la Carinière" (Nord du bourg)

Enjeux / objectifs d'aménagement de la zone d'étude :

Le périmètre d'étude comprend des terrains localisés entre la Grand Rue et le chemin (étroit) de la Carinière, situés à l'arrière des habitations du bourg ancien établies le long de la Grand Rue et le long du chemin du Port (à l'ouest).

L'urbanisation de la partie centrale du secteur d'étude et celle située plus à l'Est restent contraintes par une difficulté d'accès et de désenclavement des terrains concernés.

La partie ouest assurant l'accès au secteur depuis le chemin du Port, comprend des annexes (plutôt dégradées) à démolir pour créer la voirie. Le terrain localisé à l'extrémité nord-ouest du périmètre d'étude, le long du chemin de la Carinière, abrite une ancienne longère.

Les orientations proposées visent à assurer la desserte de l'ensemble de la zone pour l'aménager et en assurer la relation avec la Grand Rue et le centre-bourg. Son urbanisation doit être adaptée à la configuration physique (topographique) des terrains et doit prendre en compte le risque d'inondation sur la partie basse du secteur, concernée par les dispositions du

Modalités d'aménagement de la zone d'étude :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'étude ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une modification voire d'une révision du P.L.U.

Dans ce cas, tout ou partie du périmètre d'étude pourra être ouvert à l'urbanisation, sous réserve d'être justifié conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme). Cette modification pourra préciser les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Compte tenu de la complexité foncière de l'ensemble du secteur, notamment de sa partie Est, le périmètre d'étude pourra être aménagé :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement, sous réserve que l'ensemble du périmètre d'étude fasse l'objet d'une ouverture à l'urbanisation : même dans ce cas, cet aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches (d'ouest en est, selon les possibilités de desserte et de viabilisation du secteur) ,
- au fur et à mesure de l'équipement de la zone concernée, en commençant par le secteur A, le secteur B devant être aménagé ultérieurement, en s'appuyant sur les voiries et équipements réalisés dans le secteur A, (cet échelonnement de l'urbanisation restant conditionné par la modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation progressive de la zone d'étude).

Programme de constructions et densités urbaines :

Objectifs de densité minimale de logements et d'offre en logements dans des objectifs de mixité sociale : voir tableau 1 des dispositions générales - cf. page 19

Il s'agit de développer un programme de logements, devant respecter une densité minimale moyenne de **20 logements / ha** (hors partie de secteur exposée au risque d'inondation).

Des densités différentes peuvent être admises au sein du secteur par îlot ou par tranche d'aménagement), mais à condition que la densité minimale moyenne mesurée pour l'ensemble du secteur (hors partie de secteur exposée au risque d'inondation) respecte bien les 20 logements / ha.

Programme de constructions (suite) :

Ce programme de logements devra comprendre au moins **8** logements locatifs sociaux.

Objectifs à respecter dans l'offre diversifiée en logements : voir tableau 2 des dispositions générales - cf. page 20

Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions, éléments de patrimoine à préserver :

Préserver les murs et murets de schistes existants (cf. documents graphiques : linéaires de murs, murets a minima à préserver), sauf lorsque leur déconstruction peut être rendue nécessaire par la réalisation de la voie de desserte du secteur.

Les bâtiments annexes existants, plutôt dégradés, feront l'objet pour tout ou partie, d'une démolition nécessaire à la réalisation de la voie de desserte du secteur.

Assurer un traitement paysager des limites du secteur à aménager, en particulier des linéaires indiqués sur le document graphique illustratif, correspondant à l'interface avec des propriétés bâties riveraines.

Intégrer autant que faire se peut, à l'aménagement du secteur, les arbres présentant un intérêt paysager.

Environnement : gestion des eaux pluviales et prise en compte du risque d'inondation

Assurer la gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement : pour limiter les flux d'eau pluviale plus à l'aval, il est exigé de maintenir au moins 30 % de la surface du secteur en espaces verts ou non imperméabilisés.

Les ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales, aménagés pour l'ensemble du secteur d'étude, peuvent être réalisés en espace concerné par le risque d'inondation, à condition que l'aménageur justifie des dispositions pour éviter des inondations sur le secteur d'étude.

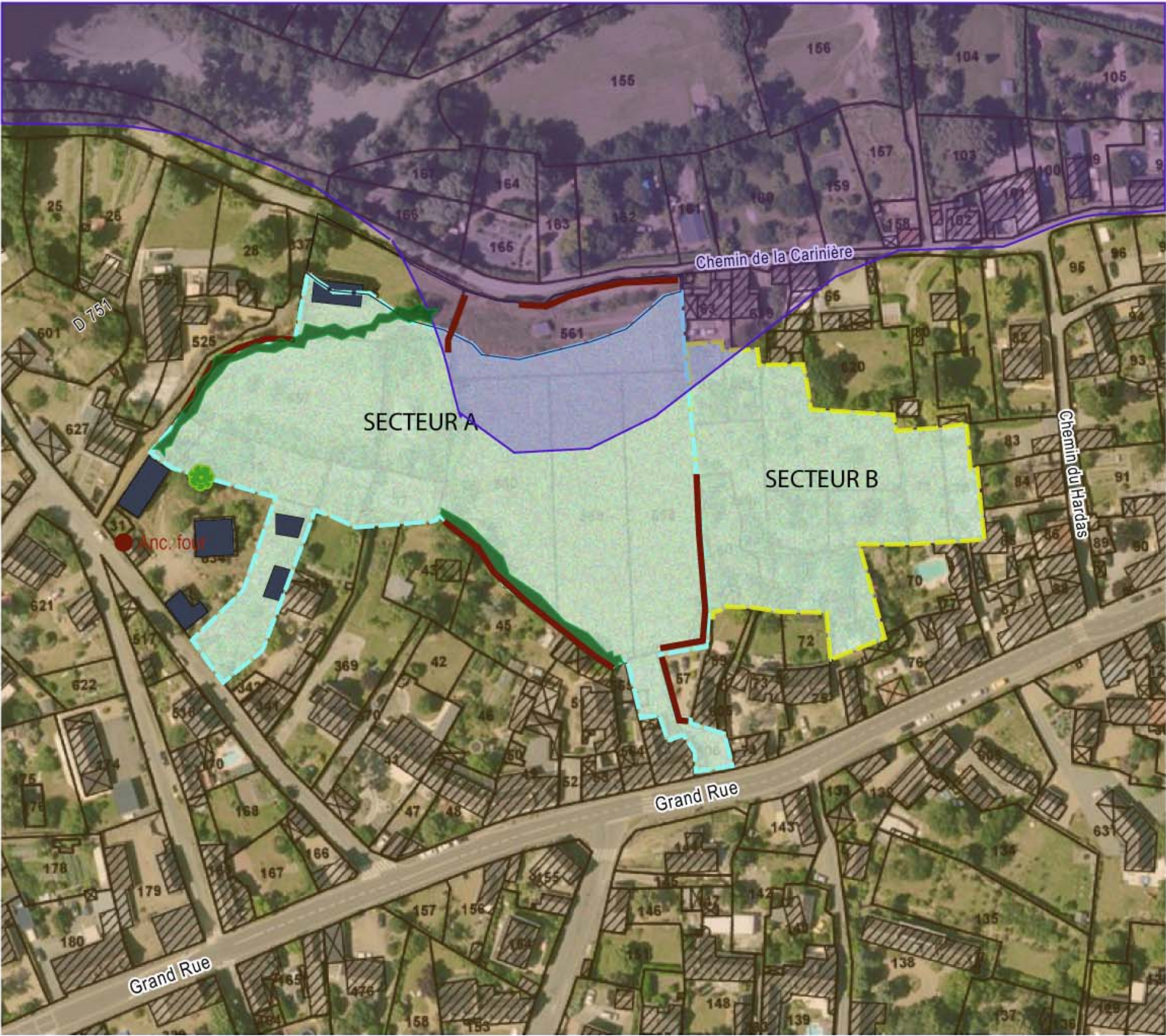
Circulation, déplacements (cf. illustrations graphiques en page 4)

Le secteur devra être desservi par une voie prenant accès sur le chemin du Port. La desserte du secteur A (partie Ouest du secteur) devra être conçue pour assurer également la desserte ultérieure du secteur B (partie Est), comme cela est indiqué sur l'illustration graphique suivante. Les possibilités et modalités de desserte du secteur B pourront être précisées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU.

Aucun accès routier (pour les véhicules motorisés) ne peut être admis par le chemin de la Carinière.

Le secteur sera desservi par un réseau de cheminements "doux" (piétons et cyclables) devant être raccordé à la Grand Rue, au chemin de la Carinière et au chemin du Port, de telle manière que le bouclage de ce réseau assure les liaisons d'une voie à l'autre à travers le secteur (cf. illustrations graphiques).

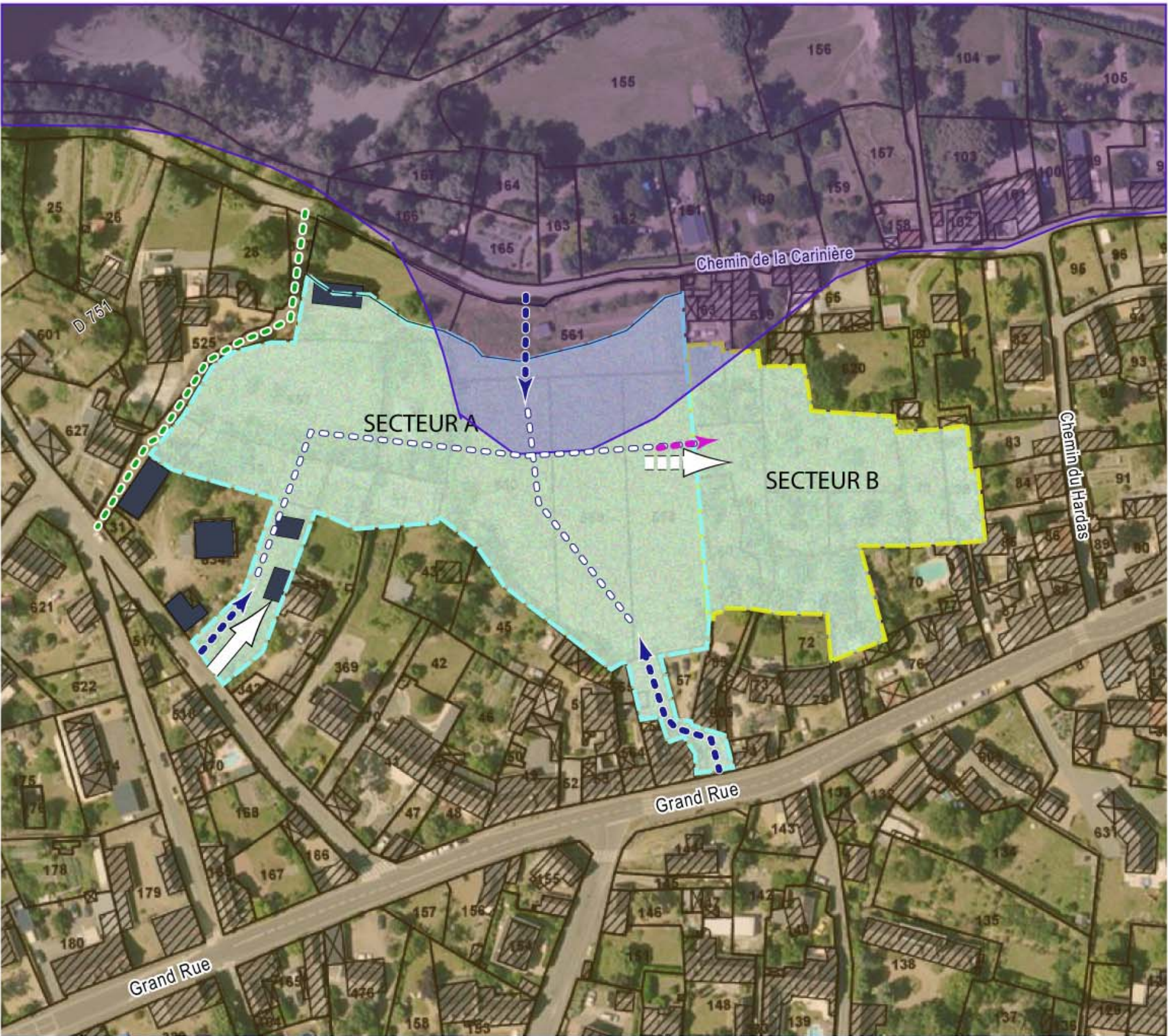
Principes d'aménagement du secteur de la Carinière (Nord bourg)



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

-  **Périmètre d'étude global d'environ 1,36 ha**
-  . dont environ 1776 m² de terrain concernés par le risque d'inondation (cf. dispositions du PPRI)
-  . dont environ 360 m² d'emprises bâties existantes
- Périmètre au sein duquel se distinguent :
 -  . le secteur A (0,95 ha)
 -  . le secteur B (0,41 ha)
- Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions**
 -  Traitement paysager à prévoir des limites du secteur, en particulier des linéaires indiqués sur le document graphique (à hauteur d'habitations riveraines) plantation de haie vive, d'arbres de haute tige et/ou implantation de mur / murets à parement de schistes à prévoir (cf. note écrite)
 -  Mur de pierres (schistes) à conserver
 -  Ancien four (autant que faire se peut à conserver)
 -  Arbres à conserver autant que faire se peut (cf. note écrite)

Principes d'aménagement du secteur de la Carinière (Nord bourg)



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

- Périmètre d'étude global d'environ 1,36 ha**
 - . dont environ 1 776 m² en zone exposée au risque d'inondation
 - . dont environ 360 m² d'emprises bâties existantes
- comprenant :
 - . le secteur A (0,95 ha)
 - . le secteur B (0,41 ha)
- Desserte viaire**
 - Principe d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules) à partir du chemin du Port
 - Principe d'extension de la voie de desserte du secteur A au secteur B, à respecter (dans le cadre de l'aménagement du secteur A)
- Cheminements "doux" (piétons, cyclables)**
 - Principe de desserte des secteurs A et B par les liaisons 'douces' (depuis les voies bordant les secteurs)
 - Principe d'extension des cheminements "doux" à assurer du secteur A pour desservir le secteur B : à respecter dans le cadre de l'aménagement du secteur A
 - Principe de liaisons piétonnières et/ou cyclables à assurer à travers le secteur (tracé indicatif)
- Indication :
 - Chemin piéton existant bordant par l'Ouest le site : à conserver
- Pour information
 - Limite de zone concernée par le risque d'inondation (cf. PPRI en vigueur)

OAP 3 - Principes d'aménagement du secteur situé entre la Grand Rue,
le chemin des Meuniers et le chemin des Places

Enjeux / objectifs :

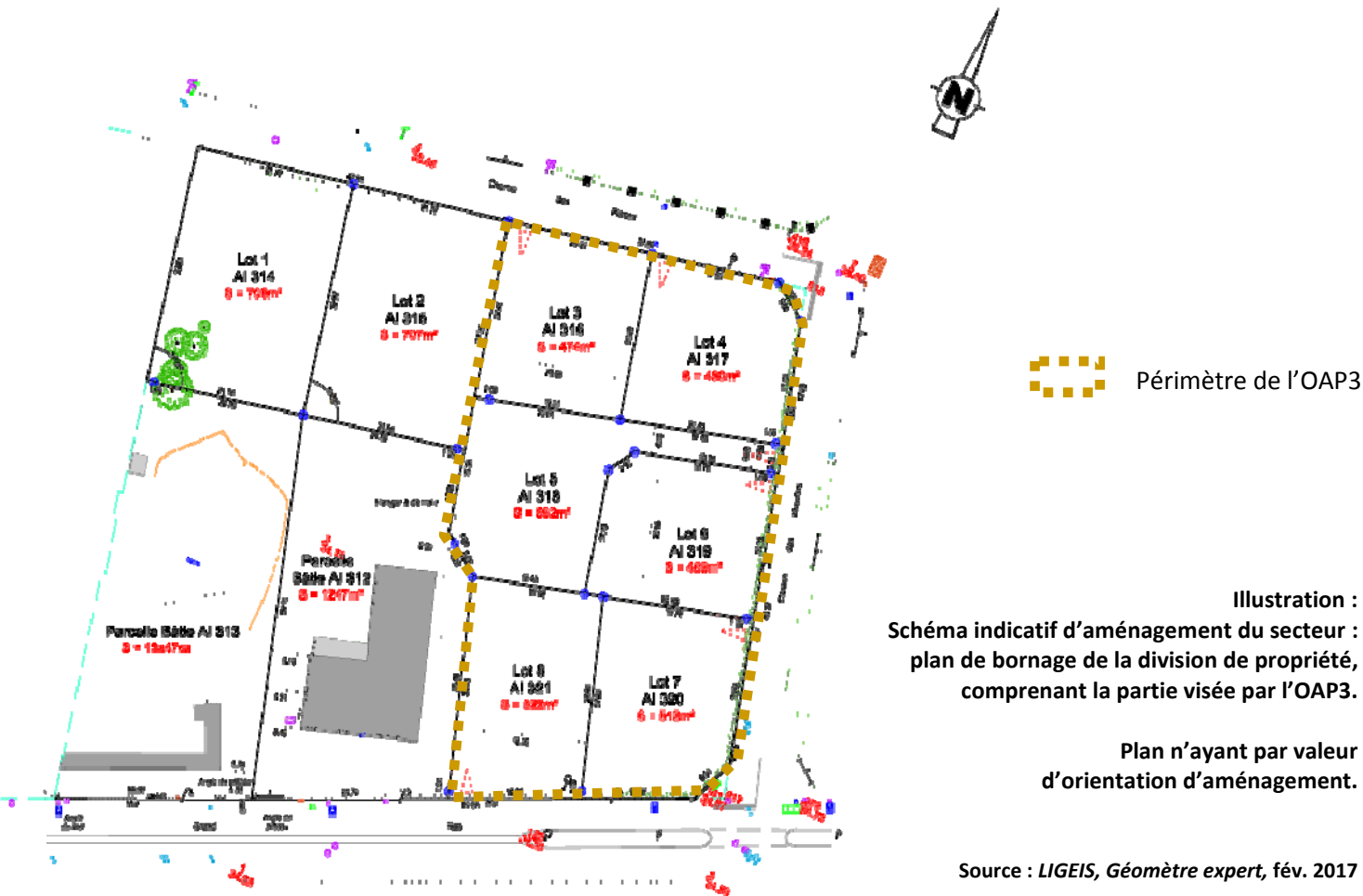
Ce secteur, correspond à des terrains localisés au sein de l'agglomération, entre la Grand Rue, le chemin des Meuniers et le chemin des Places.

L'aménagement de ce secteur devra tenir compte de la présence de bâtiments en pierres présentant un intérêt patrimonial, dont un ancien bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce bâtiment ancien de caractère fait partie de la même unité foncière que le secteur concerné par les orientations d'aménagement et de programmation.

Modalités d'aménagement du secteur :

Ce secteur a fait l'objet d'une division parcellaire validée, respectant les principes énoncés ci-après.



Programme de constructions, secteur d'habitat et typologie

Objectifs de densité minimale de logements et d'offre en logements dans des objectifs de mixité sociale : voir tableau 1 des dispositions générales - cf. page 19

Il s'agit de développer un programme de logements, devant respecter une densité minimale moyenne de 20 logements / ha.

Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions (cf. documents graphiques suivants)

L'aménagement de ce secteur et les conditions d'implantation des futures constructions tiendront compte de la présence de l'ancien bâtiment agricole en pierres, riverain du périmètre d'étude, de manière à ne pas compromettre son changement de destination et sa valorisation future.

Il s'agira aussi de :

- Préserver les murets de pierres de schistes existants (le long de la Grand Rue), à l'exception de légers linéaires pouvant être supprimés pour assurer la création des accès aux parcelles.
- Compléter ce linéaire de murets de schistes par la mise en place d'autres murs ou murets le long des voies riveraines (chemin des Meuniers et chemin des Places), en guise de murs ou murets de clôtures, à l'exception des accès aux parcelles.
- Eviter la multiplicité de types de clôtures réalisés au sein du secteur.

Recommandation :

Privilégier des constructions orientées vers le Sud ou respectant des orientations en harmonie avec celles des constructions riveraines.

Circulation, déplacements (cf. dispositions graphiques en page suivante)

Le secteur sera desservi en compatibilité avec les principes définis sur le document graphique.

Les constructions devront être directement desservies depuis les voies existantes, évitant la création de voies au sein du secteur.

Les accès devront être réalisés depuis les voies périmétrales, en respectant un recul minimal par rapport aux carrefours des voies publiques (cf. schéma : linéaires de voies sur lesquels toute création d'accès est interdite).

Recommandation :

Il est recommandé la création d'accès directs (et de préférence mutualisés ou jumelés) aux constructions depuis les chemins communaux.



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. Le nombre et la localisation précise des accès restent à la discrétion de l'aménageur.

 Périmètre d'étude global d'environ 0,3 ha

Desserte du secteur :

 Possibilités de créations d'accès (routiers) directs aux constructions depuis les voies communales bordant le secteur

 Linéaires de voies publiques sur lesquels la création d'accès est interdite

Conditions d'insertion des constructions

 Bâtiment d'intérêt patrimonial à prendre en compte par l'aménagement du restant du secteur (de manière à favoriser sa valorisation)

 Muret de schistes à préserver (et à valoriser) sauf en cas de création d'accès aux parcelles nécessitant une suppression d'une partie de muret.

OAP 4 - Principes d'aménagement du secteur de la Naubert (ZAC)

Positionnement du secteur d'étude visé par l'OAP 4 :

L'opération d'aménagement du secteur de la Naubert s'étend sur 7,29 ha, sur la frange Sud-Ouest du bourg de Juigné-sur-Loire.

Il est encadré :

- ◇ au Nord par le Lieu-dit 'Le Chasles' et des terrains encore vierges de construction, faisant l'objet de l'OAP 5, et au Nord-Est par un fossé de collecte des eaux pluviales et un ancien Lavoir ;
- ◇ à l'Ouest par un chemin piéton communal et un muret en schiste qui borde un lotissement communal d'habitations individuelles 'Le Clos des Courtils II'.
- ◇ au Sud par le hameau des Brûlons avec quelques habitations individuelles en frange,
- ◇ à l'Est par quelques habitations, Impasse de la Naubert et par la route du Plessis qui rejoint le centre-bourg.

Ce secteur s'appuie sur le chemin de Traverse, reliant d'ouest en est, le secteur d'habitat du Clos des Courtils à la route du Plessis, permettant de regagner le centre-bourg.

Enjeux / objectifs :

Ce secteur doit représenter la principale opération d'aménagement dans les dix années à venir, devant satisfaire une grande partie (près de 40 %) des besoins en logements définis par le PADD.

Il offre l'opportunité d'accueillir des ménages sur un secteur proche du centre-bourg (extrémité nord du secteur localisé à moins de 500 m de l'espace de Chambretault à vol d'oiseau), encadré de quartiers d'habitat, donc ayant perdu son intérêt agricole (certaines parcelles en partie en friche ou boisées).

A travers l'aménagement du chemin de Traverse en voie structurante, ce projet doit aussi offrir l'opportunité de faciliter les liaisons avec le centre-bourg, de ce secteur et des quartiers d'habitat du Clos des Courtils.

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel dans le respect des objectifs du ScoT, en intégrant les enjeux d'insertion paysagère et de conservation du cadre de vie. Il crée une entrée de bourg qualitative au Sud de la commune en arrivant de la route du Plessis.

Soucieuse de s'inscrire dans une démarche de développement durable, la municipalité souhaite placer l'environnement au cœur du projet de ZAC. Elle a retenu pour cela trois axes de travail, qui devront directement se concrétiser dans le projet :

L'économie foncière.

Elle doit se traduire, dans le cadre du présent projet d'aménagement, par une utilisation rationnelle de l'espace et le respect des objectifs de densité urbaine définis pour le secteur.

L'économie d'énergie des bâtiments.

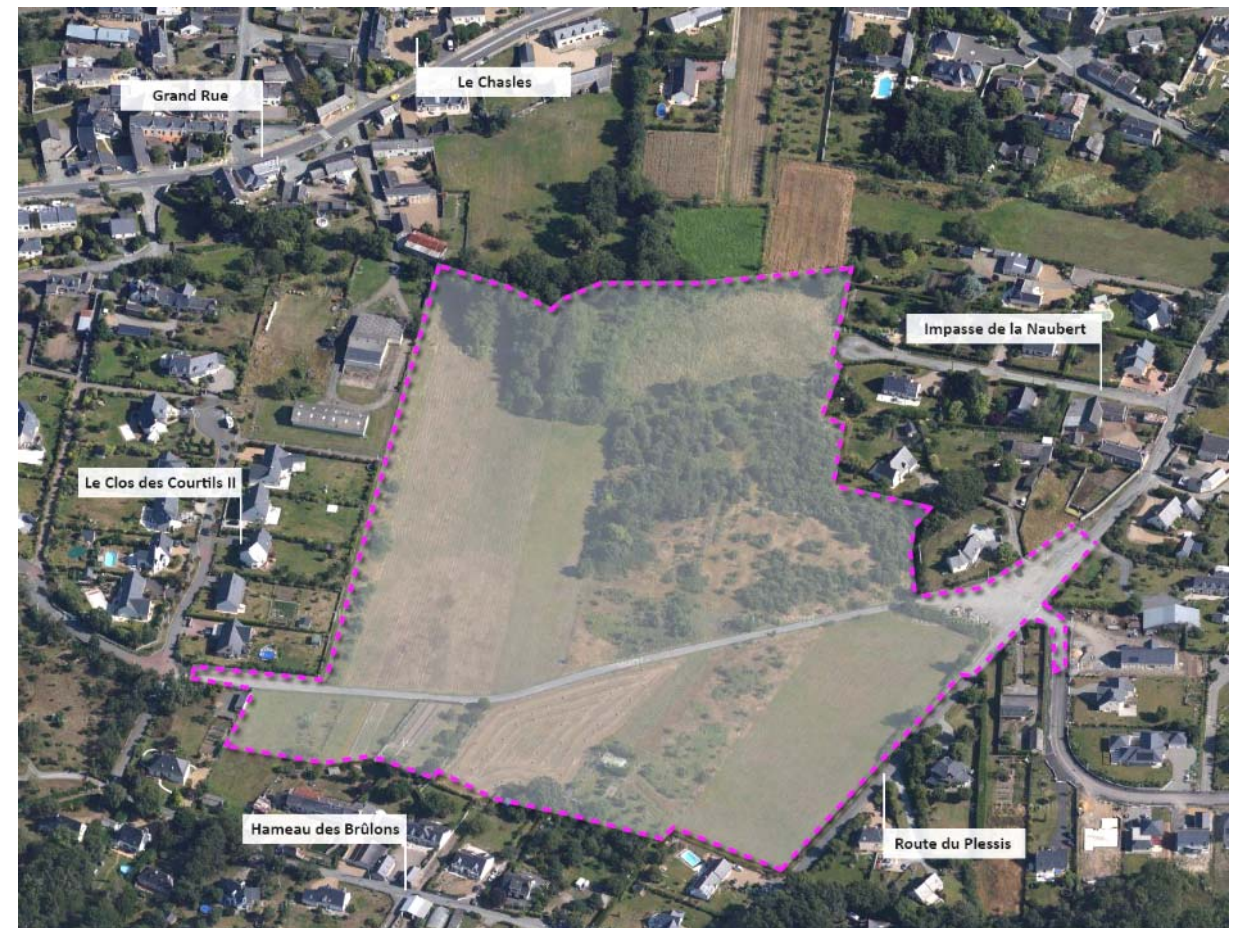
Sans fixer a priori d'objectifs chiffrés de performance énergétique, la collectivité souhaite la réalisation d'une opération exemplaire au regard des productions antérieures de logements. La maîtrise et la protection vis-à-vis de l'énergie passive du soleil devront être recherchées.

Toutes les constructions seront conformes à la RT2012, l'entrée en application de la réglementation étant intervenue au 01/01/2013.

La préservation des ressources.

Le projet devra tenir compte de la déclivité naturelle du terrain. La gestion des eaux pluviales constitue une vigilance permanente de la part de la collectivité. La conception de l'opération visera à réduire fortement la domination de la voiture, au profit des déplacements piétons et cyclistes pour les

Positionnement du secteur au sein du bourg de Juigné-sur-Loire



Eléments d'appui du projet à prendre en compte :

La conservation des éléments de patrimoine

Sur le site, la présence de vieux murets en schiste feront l'objet d'une attention particulière. Ils seront intégrés et valorisés grâce aux aménagements de la ZAC.

La structure viaire

Il s'agira de se greffer sur la trame de voiries et de cheminements existants, en privilégiant les continuités pour les déplacements doux (piétons et cyclistes) vers le cœur de bourg via l'impasse de la Naubert et le lieu-dit le Chasles.

Des études de sécurisation de la route du Plessis sont en cours.

Une voie traversante permettra de relier la route du Plessis et le Clos des Courtils, tout en desservant les logements de la ZAC.

L'accroche sur la route du Plessis aura comme objet de qualifier l'entrée sud du bourg avec la création d'un giratoire.

La place de la voiture sera mesurée, en préconisant des espaces de stationnement privatif regroupés pour dégager des espaces publics plus sécurisés et davantage appropriés.

La perméabilité du futur quartier est ainsi recherchée pour assurer une bonne connexion du projet avec le cœur de bourg de Juigné-sur-Loire, et plus largement avec l'ensemble du territoire secteur ancien, secteurs pavillonnaires et futur secteur en devenir. Avec notamment un axe fort Nord-Sud via la coulée verte central.

Le relief

L'implantation sur une topographie en pente continue impose d'épouser au maximum le terrain naturel, pour le tracé des voiries, pour les implantations bâties, pour le positionnement des réseaux.

Le paysage

On veillera à conserver au maximum les éléments paysagers déjà structurants sur le site, tels que le bosquet arboré au centre de la ZAC et les arbres remarquables en partie nord près de la zone humide qui seront les éléments fédérateurs de la coulée verte.

L'impact de la ZAC sera atténué pour les riverains avec la création d'une haie bocagère dans les parcelles en périphérie.

La coulée verte Nord-Sud participe à la qualité et au cadre de vie des futurs habitants et des Juignéens. Elle assure des fonctions récréatives et ludiques et constitue un véritable lieu de promenade en lien avec l'identité du lieu : préservation de la carrière, des murets schistes existants...

Ponctuellement la strate arboré intéressante de la friche mésophile sera conservée et participera à la pré-végétalisation du site.

L'environnement

La préservation des ressources naturelles devra se traduire par une limitation maximale des impacts du projet sur son environnement. Le fonctionnement hydrologique respectera la topographie avec le point bas de l'opération.

D'autre part, l'urbanisation de l'opération proposera une densité bâtie plus élevée tout en maîtrisant les besoins individuels d'intimité, en référence aux prescriptions du SCOT. Elle s'accompagnera d'une réduction des surfaces imperméabilisées au profit d'espaces végétalisés généreux répartis entre les espaces publics et les parcelles privatives. On évitera tout surdimensionnement des emprises de stationnement et de circulation routière ; les continuités douces seront multipliées.

Les réseaux

Le principe général sera de rechercher des aménagements économes et respectant toutes les contraintes réglementaires, environnementales et de sécurité.

Pour les eaux pluviales : la ZAC sera découpée en plusieurs parties, chacune reliée à un bassin d'orage ou au bassin permettant le maintien de l'alimentation pour la zone humide au nord, et assurant ainsi le maintien de l'état hydraulique actuel du bassin versant.

Pour les eaux usées : l'opération se raccordera au poste de relevage des Courtils via un nouveau réseau d'assainissement puis au poste de refoulement de la Route du Plessis via un nouveau réseau à créer, poste qui sera déplacé et renforcé pour réaliser le quartier.

Pour les eaux potables et la défense incendie : l'alimentation s'effectuera à partir du réseau existant en bouclage sur le réseau présent à proximité du lotissement des Courtils avec le carrefour de la Route du Plessis et du Chemin de Traverse.

Pour l'alimentation électrique, aucun réseau aérien ne sera envisagé, il sera notamment procédé à l'enfouissement de deux lignes aériennes surplombant le secteur de la Naubert.

Pour le réseau téléphonique un bouclage sera réalisé entre les réseaux existants sous la Route du Plessis et celui existant dans le lotissement des Courtils.

Pour le gaz, le réseau passe sous le Carrefour de la Route du Plessis avec le Chemin de la Chesnaye, et sous l'impasse de Chasles. Ces deux amorces de réseaux sont de diamètre insuffisants, il sera donc nécessaire de réaliser un renforcement.

Orientations d'aménagement et de programmation

Modalités d'aménagement du secteur d'étude

Ce secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, en l'occurrence dans le cadre de la zone d'aménagement concertée de la Naubert, opération pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Programme de constructions :

Objectifs de densité minimale de logements et d'offre en logements dans des objectifs de mixité sociale : voir tableau 1 des dispositions générales - cf. page 19

Ce secteur devra accueillir un programme de logements devant respecter une densité minimale moyenne de 20 logements / ha* dans les conditions édictées par le SCoT Loire Angers, ce qui représente à l'échelle du secteur de la ZAC de La Naubert 113 logements.

La production de logements doit être échelonnée dans le temps, comprise entre 10 et 20 logements par an (en fonction de la production de logements réalisée par ailleurs sur l'agglomération et des objectifs de production de logements fixés par le PADD).

* Modalité de calcul de la densité nette, selon la méthode de calcul définie en annexe du SCoT .
Sur les 7,29 ha bruts environ du périmètre de l'opération, peuvent être exclues les emprises affectées à :
- la gestion des eaux pluviales, soit 0,81 ha,
- la zone humide conservée pour 0,30 ha, zone humide à vocation pédagogique et à rayonnement communal incluse dans un poumon vert
- le chemin de la traverse et le giratoire, équipement public à vocation intersecteur pour 0,57 ha.

Mixité des formes urbaines et de l'habitat

Voir tableau 2 des dispositions générales : objectifs à respecter dans l'offre diversifiée en logements (cf. page 20)

La mixité des formes urbaines sera recherchée et l'offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ainsi que la mixité sociale et générationnelle :

- Plus de 40 % des formes d'habitat devront être affectées à des logements de type individuels groupés, intermédiaires et collectifs ; le reste étant affecté à des formes urbaines moins denses de type logement individuel pur
- La programmation comprendra une part minimale de 20 % de logements locatifs aidés conformément aux prescriptions du SCOT.

Les petits collectifs ou logements intermédiaires seront principalement implantés à l'entrée du quartier. Ils devront se présenter sous forme de 'villas' à l'échelle des volumes bâtis alentours.

L'organisation parcellaire doit être conçue pour implanter une mixité de formes et contribuer ainsi à une bonne mixité sociale à l'échelle du quartier.

Recommandation

Pour réaliser une bonne greffe urbaine de ce futur quartier avec les habitations existantes, il est recommandé un épannelage à R+1+combles sur des lots de taille moyenne pour les logements groupés permettant de favoriser la primo-accession ou de répondre aux besoins de ménages plus âgés et des lots de plus grande taille pour les lots libres. Les lots libres et grandes parcelles sont principalement localisés en couture du projet pour assurer une transition douce avec les lotissements en périphérie.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement :

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions, éléments de patrimoine à préserver :

L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager à travers :

- La création d'un poumon vert à vocation interquartier comprenant la préservation de la zone humide, l'ancienne carrière, les éléments végétaux existants et le maintien du bosquet protégé. La zone humide doit être conservée et réalimentée à l'aide d'un bassin de diffusion.
- L'intégration des éléments de patrimoine dans la mise en scène des espaces publics (coulée verte, vieux murets), tout en apportant une diversité dans les typologies pour mieux articuler tissu ancien et tissu pavillonnaire
- L'optimisation de l'ensoleillement pour les futures habitations et la réduction des ombres portées
- La création de fronts de rue qualitatifs
- Le respect de la topographie du site.

Prise en compte et mise en valeur de l'environnement naturel et de la gestion hydraulique du secteur

Les espaces verts du quartier doivent participer à la qualité et au cadre de vie du quartier, une vaste coupure verte au Nord et descendant jusqu'au cœur du projet doit permettre de préserver la zone humide, d'assurer la gestion des eaux pluviales et de valoriser les boisements existants préservés.

Cette coulée verte doit faire l'objet d'un aménagement et d'une mise en valeur (espaces de détente et de loisirs, lieu de promenade avec l'intégration d'aire de jeux...).

La gestion des eaux pluviales sera assurée par la mise en place de bassins de rétention paysagés, tout en permettant la mise en valeur et la préservation de la zone humide.

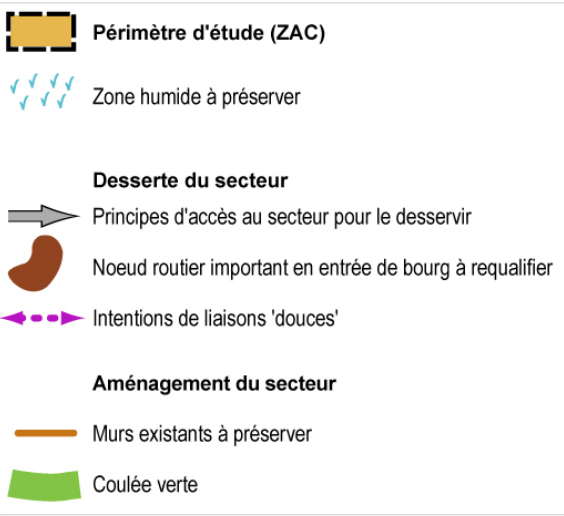
Prise en compte des habitations riveraines

Le futur quartier s'inscrivant dans un contexte déjà urbanisé, des espaces de transition et une végétation tampon doivent être mis en place de manière à préserver l'intimité des riverains et assouplir les rapports nouveau quartier / quartier existant.

Prise en compte des éléments de patrimoine

Les vieux murets en schiste doivent faire l'objet d'une attention particulière, pour être intégrés et valorisés dans le cadre des aménagements de la ZAC.

OAP - Illustration graphique



Orientations d'aménagement et de programmation

Un réseau viaire et des liaisons douces structurées

- Des cheminements doux sécurisés devront être créés en lien avec le réseau existant du centre-bourg.
Ces liaisons douces devront emprunter notamment le poumon végétal composé de la zone humide à préserver, des bassins de rétention et de l'ancienne carrière.
Une continuité piétonne et cycle doit être maintenue vers l'impasse de Chasles et vers l'impasse de la Naubert.
Afin que les usagers puissent se déplacer aisément dans le quartier, les cheminements piétons seront assurés de manière globale sur l'ensemble du site, de manière sécurisée (en parallèle aux voiries, et /ou indépendants du bouclage viaire notamment sur la coulée verte en liaison Nord-Sud).
- Un axe viaire principal devra être créé d'Est en Ouest sur le chemin de Traverse, devant être recalibré, en assurant une continuité depuis le lotissement des Courtils jusqu'à la route du Plessis. A partir de cet axe, des voies secondaires pourront être créées.
Au sud, une boucle de desserte sera réalisée et directement raccordée au chemin de traverse.
Le gabarit des voies et leur sinuosité devront concourir à la réduction de la vitesse des véhicules motorisés et à un meilleur partage de l'espace public.

Cibles du développement durable que l'opération doit viser :

- Les cibles retenues sont :
- La préservation de la trame végétale structurante existante ;
 - La limitation des mouvements de terrain en intégrant à la réflexion la topographie naturelle du terrain. Le projet doit essayer de s'adapter au terrain existant plutôt que l'inverse.
 - Les déplacements doux en site propre à favoriser ;
 - La compacité des formes urbaines afin de limiter la consommation du foncier et la consommation de matière première nécessaire à la construction des bâtiments ;
 - La maîtrise de l'ensoleillement (apport énergétique passif, protection solaire) à intégrer dans l'implantation et la conception des habitations ;
 - La réflexion dès le début du projet à la gestion future des espaces créés : mise en place d'une politique de gestion différenciée des espaces. Il s'agit d'une différenciation de l'entretien des espaces en fonction de l'utilisation que l'on veut en faire (exemple : le fauchage de certains espaces moins utilisés permettant de réduire les coûts d'entretien mais aussi de favoriser la biodiversité). La gestion différenciée peut être associée à une politique zéro phyto (pas d'utilisation de produit phytosanitaire). Il est très important d'associer à ces techniques de gestion une bonne communication auprès des usagers. Dans le cas présent, une gestion différenciée peut être envisagée au niveau de la coulée verte, de l'espace de gestion des eaux pluviales et de la zone humide situés au Nord du quartier ;
 - La limitation au maximum de l'imperméabilisation des espaces (par exemple en utilisant plutôt des sablés pour les liaisons douces) ;
 - La mise en valeur de la place importante donnée au végétal dans le quartier.

OAP - Illustration graphique



OAP 5 - Principes d'aménagement du secteur de la Naubert Nord (Nord de la ZAC de la Naubert)

Enjeux / objectifs

La zone d'étude est localisée en extension nord de la ZAC de la Naubert, entre la route du Plessis à l'Est et Grand Rue au Nord.

Il correspond à une poche de terrains non bâtis, encadrée par des habitations du bourg, sauf au Sud où doit se développer le futur quartier de la Naubert (ZAC).

L'aménagement de ce secteur doit à la fois assurer :

- une extension cohérente de la ZAC, prenant notamment en compte l'espace 'naturel' calé sur des zones humides conservant une trame boisée (espace naturel à cheval sur la ZAC de la Naubert et le présent secteur d'étude)
- un apport de constructions nouvelles devant s'intégrer au tissu urbain existant de manière à réussir la greffe de ce nouveau quartier à la trame urbaine périphérique, prenant en compte les orientations et expositions des constructions riveraines et la trame

Modalités d'aménagement de la zone d'étude

Chacun des secteurs (cf. illustrations graphiques suivantes) pourra être aménagé séparément ou dans le cadre d'une même opération d'aménagement, dans le respect des présentes orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 'est' et 'centre' ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Conditions d'aménagement du secteur : prise en compte des zones humides

L'aménagement du secteur devra tenir compte du cours d'eau temporaire (à préserver) et des zones humides préalablement délimitées au sein du secteur.

- la partie du secteur concernée par les zones humides sera préservée de toute construction.
- *Recommandation : elle pourra faire l'objet d'une mise en valeur conjointe avec l'aménagement du "poumon vert" réalisé en continuité sud du secteur, sur la ZAC de la Naubert. Ces zones humides pourront le cas échéant recevoir des sentiers d'interprétation (découverte de la biodiversité) ou tout simplement des cheminements piétonniers reliés à la ZAC de la Naubert (cf. déplacements).*

Programme de constructions, secteur d'habitat et typologie

Objectifs de densité minimale de logements et d'offre en logements dans des objectifs de mixité sociale : voir tableau 1 des dispositions générales - cf. page 19

Il s'agit de développer un programme de logements, devant respecter une densité minimale moyenne de **20 logements / ha**.

Des densités différentes peuvent être admises au sein du secteur par îlot ou par tranche d'aménagement), mais à condition que la densité minimale moyenne mesurée pour l'ensemble du secteur (**hors partie de secteur concernée par les zones humides**) respecte bien les 20 logements / ha.

Programme de constructions, secteur d'habitat et typologie (suite)

En cas d'opérations aménagement successives et d'urbanisation progressive du secteur, indépendantes les unes de l'autre, le nombre minimal de logements à réaliser sera estimé au prorata de la superficie de l'îlot ou de la tranche concernée (**valeur arrondie à l'unité la plus proche**), dans le respect des objectifs minima indiqués dans le tableau ci-dessus pour les îlots concernés.

Le secteur central et le secteur est devront comprendre au minimum **20 % de logements locatifs sociaux** : ces logements pourront être répartis librement par l'aménageur, en cas d'aménagement d'ensemble portant à la fois sur ces deux secteurs. En cas d'aménagement séparé, ce pourcentage s'appliquera à chacun des secteurs.

Objectifs à respecter dans l'offre diversifiée en logements : voir tableau 2 des dispositions générales - cf. page 20

Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions, éléments de paysage et de patrimoine à préserver :

Préserver les murs et murets de schistes et le puits existants (*cf. documents graphiques : linéaires de murs, murets à minima à préserver*), ainsi que l'ancien lavoir devant être remis en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Intégrer autant que faire se peut, à l'aménagement du secteur, les haies et arbres présentant un intérêt paysager et le parc ou espace arboré à préserver (cf. illustration graphique indicative en page suivante). Les haies et arbres existants dans la zone humide délimitée sur le document graphique doivent être préservés pour leur intérêt paysager et écologique (pour la biodiversité).

Assurer un traitement paysager des limites du secteur à aménager, en particulier des linéaires indiqués sur le document graphique illustratif ci-après :

- en apportant un soin particulier au traitement des clôtures, devant être réalisées en harmonie avec les clôtures existantes et en évitant une multiplicité de types de clôtures.
- en évitant de construire des bâtiments en limite séparative ou proches des limites séparatives qui nuiraient aux conditions de vie.

Recommandation :

prendre en compte l'orientation des ouvertures principales des constructions riveraines en direction du secteur à aménager, de manière à éviter la création de vis-à-vis qui seraient préjudiciables à l'intimité des habitants.

Circulation, déplacements (cf. dispositions graphiques en page 4)

La zone d'étude devra être desservie en respectant les dispositions graphiques ci-après.

La desserte des secteurs (gabarit et tracé des voies) doit notamment être adaptée aux véhicules de réputation (ramassage des ordures ménagères).

Le secteur sera desservi par un réseau de cheminements "doux" (piétons et cyclables) en veillant à faciliter les liaisons 'douces' vers le centre-bourg et les liaisons inter-quartiers (notamment avec la ZAC de la Naubert). cf. dispositions graphiques.

Recommandation :

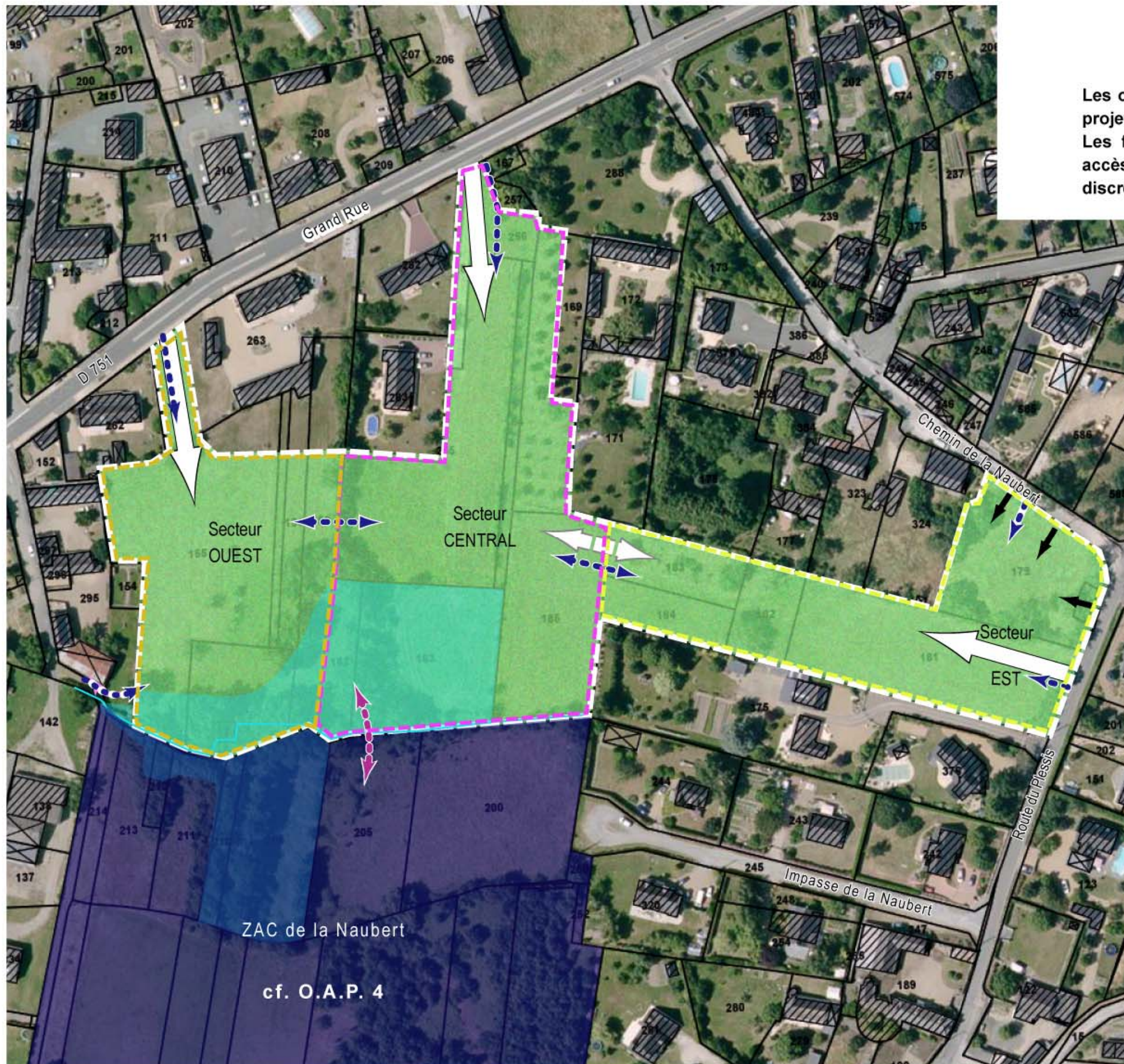
Favoriser la desserte des constructions principales par le Nord, cette recommandation valant essentiellement pour le secteur Est, au regard de sa configuration rendant difficile la création de voirie desservant de part et d'autre des lots.



Principes d'aménagement du secteur NORD de la Naubert

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

- Périmètre d'étude global d'environ 2,7 ha**
à urbaniser dans le cadre en 2 ou 3 tranches correspondant aux secteurs suivants :
 - secteur ouest, d'une superficie de 0,75 ha : tranche 1
 - secteur central, d'une superficie de 1,2 ha : tranche 2/3
 - secteur est, d'une superficie de 0,76 ha : tranche 2/3
- dont zone humide à préserver, au sein du périmètre
- Conditions d'insertion paysagère et urbaine des constructions**
 - Ancien lavoir à conserver et mettre en valeur
 - Ancien puits à préserver
 - Murs de pierres de schistes à conserver (sauf ouvertures admises limitées à la création d'accès - cf. déplacements)
 - Parc, espace arboré à conserver
 - Haies végétales, arbres à conserver et à mettre en valeur (cf. note écrite)
 - Zone humide à préserver, le cas échéant à mettre en valeur (cf. note écrite)
 - Fossé / cours d'eau temporaire à conserver



Principes de desserte et de déplacements secteur NORD de la Naubert

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

- Périmètre d'étude global d'environ 2,7 ha**
à urbaniser dans le cadre en 2 ou 3 tranches correspondant aux secteurs suivants :
 - secteur ouest, d'une superficie de 0,75 ha : tranche 1
 - secteur central, d'une superficie de 1,2 ha : tranche 2/3
 - secteur est, d'une superficie de 0,76 ha : tranche 2/3
- dont zone humide délimitée au sein du périmètre
- Desserte viaire :**
 - Principes d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules)
 - Principe de continuité routière à respecter pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur
 - Principe d'accès directs pouvant être admis depuis le chemin de la Naubert, le cas échéant depuis la rue du Plessis, à condition de rester reculés (d'au moins 10 m) par rapport au carrefour entre ces deux voies
- Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**
 - Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces' (cf. note écrite)
 - Principe de continuité de cheminements "doux" à assurer d'un secteur à l'autre
 - Principe de liaison piétonnière et/ou cyclable à assurer entre le secteur d'étude et le réseau de cheminements "doux" aménagés dans la Z.A.C de la Naubert (cf. note écrite)

Rappel.

La localisation et le tracé précis des accès et des voies, devant être en compatibilité avec ces principes restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Orientations relatives à l'environnement

Espaces verts et espaces non imperméabilisés

L'ensemble du secteur devra conserver des espaces verts, qu'ils soient privés ou collectifs (cf. orientations paysagères et patrimoniales), participant à la qualité de vie des habitants ou au traitement paysager du secteur.

L'espace arboré (partie de parc) localisé au sein du périmètre d'étude (cf. illustration graphique indicative précédente relative aux principes d'aménagement du secteur) doit être préservé et autant que faire se peut, intégré à l'aménagement du secteur de manière à le valoriser et le cas échéant à le concevoir en espace d'intérêt collectif.

Les espaces verts ou des espaces non imperméabilisés doivent représenter **au moins 30 % de la surface concernée, à l'exclusion des zones humides**. Ces surfaces peuvent être ventilées librement d'un îlot à l'autre ou d'une parcelle à l'autre par l'aménageur, dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du secteur ou du sous-secteur concerné.

Gestion des eaux de ruissellement

La limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude participera directement de la limitation "à la source" des eaux de ruissellement (générées par les surfaces imperméabilisées).

Recommandation

L'aménageur du secteur pourra en outre prévoir des dispositions complémentaires pour inciter à la récupération des eaux "à la parcelle".

Constructions et économies d'énergie

Les orientations des constructions sur le secteur seront réfléchies de manière à favoriser la valorisation des apports solaires et les économies d'énergie.

Recommandation

Les orientations sud (sud-ouest à sud-est) des façades principales sont à privilégier.

A défaut et notamment pour favoriser une diversité de formes urbaines, des constructions pourraient aussi valoriser la course du soleil par des orientations est-ouest, réduisant aussi les surfaces de façades exposées vers le nord.



3.4. - O.A.P. : dispositions spécifiques au secteur destiné aux activités économiques - Parc d'activités de Treillebois II

OAP 6 - Principes d'aménagement du secteur d'activités économiques de Treillebois II

AVERTISSEMENT :

L'OAP sur le site de Treillebois II porte volontairement sur l'intégralité du site, qui s'étend sur les communes de St-Melaine-sur-Aubance et Juigné-sur-Loire, afin d'avoir une cohérence d'ensemble sur ce futur parc d'activités de 20 ha. Sur la cartographie jointe la limite entre les 2 communes est reportée pour faciliter la compréhension.

A. OBJECTIF

Envisager, à travers la création du Parc d'Activités de Treillebois II, une extension de l'actuelle zone d'activités de Treillebois I sur les communes de St-Melaine-sur-Aubance et Juigné-sur-Loire, afin de répondre aux dispositions du SCoT en matière de développement économique pour la polarité Juigné-sur-Loire / Mûrs-Érigné / St-Melaine-sur-Aubance.

Le futur développement de ce parc d'activités doit répondre à plusieurs objectifs :

- qualifier l'entrée du territoire de la polarité depuis la RD748 ;
- valoriser les espaces boisés existants au nord du site et les abords du ruisseau de Montgilet en prenant aussi en compte la zone humide existante ;
- urbaniser progressivement ce site pour prendre en compte les contraintes foncières existantes (occupation en vergers d'une partie du site)
- créer un bouclage de voirie entre le chemin de Montgilet à l'est et le parc d'activités de Treillebois I.

B. PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. de St-Melaine-sur-Aubance (zone 1AUy) qui représente une surface de 14 ha environ ; l'ensemble du futur parc d'activités (en prenant la partie sur Juigné-sur-Loire) faisant au total 20 ha. Afin de préserver l'intégralité de la zone humide identifiée sur la commune de Juigné-sur-Loire en appui sur le ruisseau de Montgilet, elle est volontairement exclue du périmètre du futur Parc d'Activités.

L'ensemble du parc d'activités est ouvert à l'urbanisation, même si sa réalisation se fera par tranches pour tenir compte de l'occupation du sol et du rythme de commercialisation. La mise en œuvre du phasage se fera d'est en ouest pour tenir compte de l'occupation du sol.

C. PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Déplacements

Réalisation d'un axe structurant de desserte entre le chemin de Montgilet et le parc d'activités existant de Treillebois I. Le raccordement de cette voie de desserte principale sur le chemin de Montgilet devra faire l'objet d'un aménagement de carrefour sécurisé. La création d'accès automobiles directs sur le chemin de Montgilet est interdite.

Le réseau viaire sera complété a minima par deux voies de desserte secondaire en boucle, des voies tertiaires pouvant aussi être créées afin d'offrir une plus grande diversité de parcellaire.

Une liaison douce devra être aménagée au long du ruisseau de Montgilet, en prolongement du chemin existant à l'est sur Juigné-sur-Loire, afin de créer un itinéraire de promenade agréable et permettre l'entretien du ruisseau.

2. Programme et forme urbaine

La mise en œuvre de ce Parc d'Activités de Treillebois II doit s'appuyer sur une attention particulière au niveau de l'architecture des bâtiments prenant place à l'entrée est, face à Lanserre, qui constitue l'entrée du territoire de la polarité. Un programme commercial pourra être développé à ce niveau, complété par d'autres programmes à l'architecture maîtrisée (ex. : « village d'artisans », « village d'entreprises »), afin d'offrir une façade bâtie qualitative en vis-à-vis de l'espace viticole.

Le reste du Parc d'Activités cherchera à développer un programme s'apparentant à celui mis en œuvre sur Lanserre, avec une mixité de l'offre foncière dans une gamme privilégiant des lots de 1200 m² à 5000 m² (ces valeurs étant indicatives à ce stade), afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de PME-PMI.

L'effort réalisé en terme 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 de programmes de type « village d'artisans », « villages d'entreprises », « pépinières d'entreprises » en phase pré-opérationnelle, afin d'optimiser le foncier (mutualisation de certaines fonctions) et maîtriser l'architecture sur des secteurs stratégiques comme par exemple sur certains tronçons de la voie de desserte principale afin de le rythmer (les principes d'implantation bâtie figurant sur le schéma ci-après ne sont en aucun cas contractuels). La définition de règles souples en matière d'implantation des constructions devra aussi permettre d'optimiser le foncier.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

La qualification de la façade du futur Parc d'Activités sur le chemin de Montgilet prendra appui sur une maîtrise architecturale du programme comme explicité précédemment, mais aussi sur le maintien symbolique d'un premier plan viticole.

La trame boisée existante sera préservée en partie au long du ruisseau de Montgilet, ainsi qu'à l'entrée est du Parc d'Activités.

Elle sera confortée aux franges du site par la réalisation de plantations de haies bocagères arborées et arbustives en limite avec Treillebois I (notamment à hauteur des habitations existantes) et en limite avec l'activité existante chemin de Montgilet.

Elle sera également confortée par la réalisation de merlons plantés en frange sud, en appui sur la future RD748, là où le Conseil Général n'en a pas prévu car l'infrastructure sera en encaissé, afin de limiter l'impact visuel pour les habitations riveraines. Une fenêtre visuelle sera cependant préservée, afin de valoriser la covisibilité avec le coteau de Montgilet et le moulin. A hauteur de cette fenêtre visuelle, la prise en compte des covisibilités induira un travail fin sur l'implantation des bâtiments dans la pente et la maîtrise de leur hauteur.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales réalisés aux points bas, en appui sur le ruisseau de Montgilet, s'accompagneront également d'un traitement végétal qui participera du renforcement de la trame verte présente en appui sur le ruisseau en rive nord.

Au long de la voie de desserte principale un traitement qualitatif devra être recherché. Il pourra prendre la forme de plantations sur l'espace public ou sur l'espace privé, ou encore de prescriptions précises sur la qualification de l'entrée des parcelles (implantation du bâti, gestion des clôtures, gestion d'un espace de présentation devant les bâtiments, interdiction des stockages ...).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PARC D'ACTIVITÉS DE TREILLEBOIS II

