



Département de LA LOIRE ATLANTIQUE

Commune de MISSILLAC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	26.03.2010	18.12.2012	27.09.2013

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

*Vu pour être annexé à la délibération n°2013-095
du 27 septembre 2013*

Date et signature

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Pièce n°4



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

Les objectifs généraux et communs d'aménagement :.....	2
Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation:	2
Déclinaison par secteur	7
1- Secteur des Berganderies	7
2-Secteur du pôle d'équipements	10
3-Secteur du centre-bourg	12
4-Secteur de la Salle	14
5-Secteur de la Faucillonnais	16
Portée des principes d'organisation affichés sur les documents graphiques :.....	18

Les objectifs généraux et communs d'aménagement :

Les secteurs d'extension de l'urbanisation, zones AU à vocation principales d'habitat et secteur de projet sont destinés à recevoir l'essentiel des logements nécessaires à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et à la satisfaction des besoins de diversité du logement du PLU. Ils doivent donc mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale du logement affichés par le PADD en offrant des tailles de terrain variées pour ceux réservés à l'accession à la propriété et des opérations de logements aidés.

Le territoire communal se caractérise par une diversité en termes de milieux naturels qui se retrouvent partiellement aux abords ou dans les zones AU. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient également de valoriser ces éléments en tant que support à l'insertion paysagère des projets.

Les secteurs d'extension qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sont les suivants :

1. Secteur des Berganderies : ce secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier de la Fontaine Saint Jean en cours d'aménagement et du collège. Il est délimité à l'Est par une ligne haute tension. Il prolonge le nouveau quartier pavillonnaire de la Dibouillais. Sa mise en œuvre doit notamment permettre de diffuser la circulation automobile pour palier à l'étroitesse du carrefour rue des Berganderies/rue Ruais.
2. Secteur aux abords du pôle d'équipements : ce secteur est situé à proximité immédiate du pôle scolaire et sportif et de l'espace vert du Chêne Vert. Il constitue un point de passage pour rejoindre le pôle d'équipement et l'espace vert : une attention particulière doit être portée aux déplacements doux.
3. Secteur du centre-bourg : situé au cœur du bourg, il constitue une opportunité pour étoffer les façades commerciales et structurer les abords du parking en un paysage urbain de qualité dans le prolongement ce celui du centre-bourg.
4. Secteur de la Salle : ce secteur aura une vocation mixte habitat – équipement structurant.
5. Secteur de la Faucillonais : il s'appuie sur des dents creuses et est délimité à l'est par un faisceau de lignes électriques Haute Tension.

Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation:

- **La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :**
 - o des petits collectifs et/ou de l'individuel groupé
 - o de l'individuel libre sur des parcelles petites à moyennes
 - o une densité minimum de 15 logements par hectare, toutefois, des secteurs plus denses (20 logements par hectare) sont envisagés dans le souci de favoriser la transition des formes bâties en périphérie immédiate du centre-bourg notamment.

Les illustrations page 5 donnent des exemples d'organisation du bâti suivant cette typologie.

- **La mixité sociale de l'habitat sera assurée à travers le respect des objectifs suivants :**
 - o une part de 20% du programme de logements qui sera dédiée à la mixité sociale : logement locatif social ou non,
 - o une typologie de logements variée.

- **La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière:**
 Les équipements, services et activités disponibles sur la commune de Missillac sont ceux d'une commune rurale et obligent les habitants à se déplacer pour nombre de besoins. Les leviers d'action pour réduire la place de la voiture sont d'une part favoriser les déplacements doux au sein de la commune, et d'autre part, anticiper le renforcement du niveau de services des transports en commun : les opérations d'aménagement prévues par le PLU doivent intégrer ces deux éléments. Les orientations d'aménagement et de programmation sont conçues dans ce sens.

- **La maîtrise de la consommation des ressources sera également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du secteur mais également à chaque projet de construction :**
 - o Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires.
 - o La gestion des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols...suivant les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial annexé au PLU
 - o L'intégration des modes doux dès la conception d'opérations, la conception de voiries partagées, à vitesse limitée, la connexion par les modes doux entre l'opération et le bourg.
 - o L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite : les orientations pour les déplacements et notamment la mise en œuvre de voiries partagées favorisant les modes de déplacement doux favorisera l'intégration des personnes à mobilité réduite.
 - o La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante, la préservation de la bio-diversité, une conception économe en entretien des espaces verts.
 - o La conception d'espaces publics permettant l'accessibilité pour tous et des usages diversifiés (jeux d'enfants, etc.)
 - o La limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public.

- **La desserte numérique :**
 Le pré-équipement (fourreaux) nécessaire à la desserte en très haut débit des secteurs soumis à OAP est recommandé

- **Principe de greffe paysagère et architecturale**
 - o Les conditions d'insertion de l'opération d'aménagement dans son environnement urbain et naturel sont soignées par la prise en compte des principes suivants :
 - Définition du rôle de l'opération dans le cadre de vie de l'ensemble de la commune : habitat, équipements, restructuration d'un îlot du bourg, rôle des espaces publics de l'opération dans le tissu urbain d'ensemble...
 - Prise en compte du site d'implantation, et du positionnement de ce site vis-à-vis de ses abords : interface avec la zone agricole, avec le tissu urbain environnant, avec la mise en évidence des éléments de paysage qui méritent d'être protégés (point de vue, végétation, patrimoine...)

- Organisation interne du site : le relief, les points de vue, éléments de paysage tel que la végétation existante, les zones humides à préserver ... sont des éléments structurants pour l'organisation de l'aménagement qui doivent permettre d'obtenir un paysage urbain qui se différencie du paysage de « lotissement » classique et sans identité.

Exemple d'organisation du bâti suivant la typologie des logements



Garage à l'arrière de la parcelle



Traditionnel / longère
morphologie et volumétrie RDC+C



Petits collectifs



Individuels groupés
Maison de ville



Lots libres

Maison contemporaine
Maison mitoyenne
Maison écologique



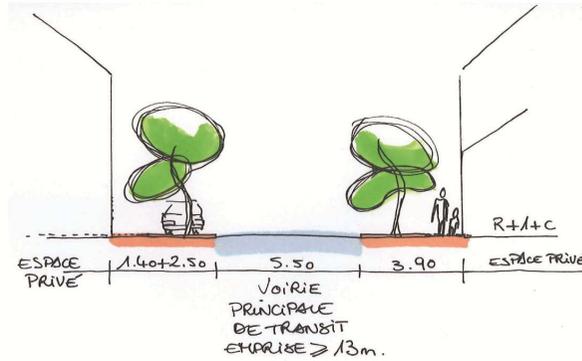
REFERENCES TYPOLOGIES

Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones 2AU de circulation automobiles (les distances sont données à titre indicatif).

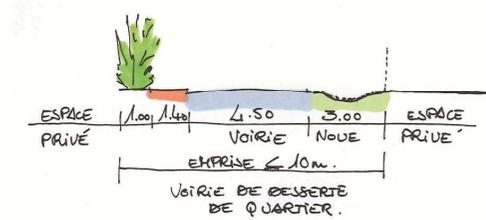
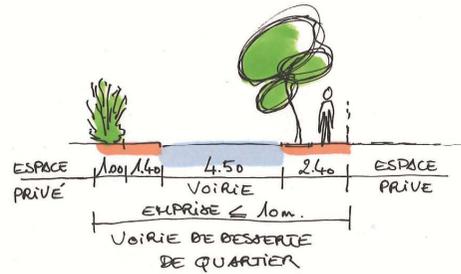
REFERENCES VOIRIES



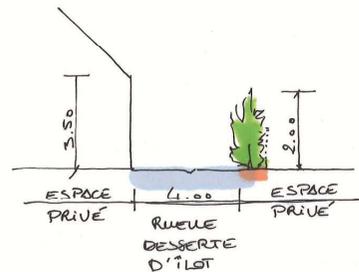
Voie de transit interquartier



Desserte principale de quartier



Principe de liaisons entre les ilots bâtis : rue, ruelle, venelle...

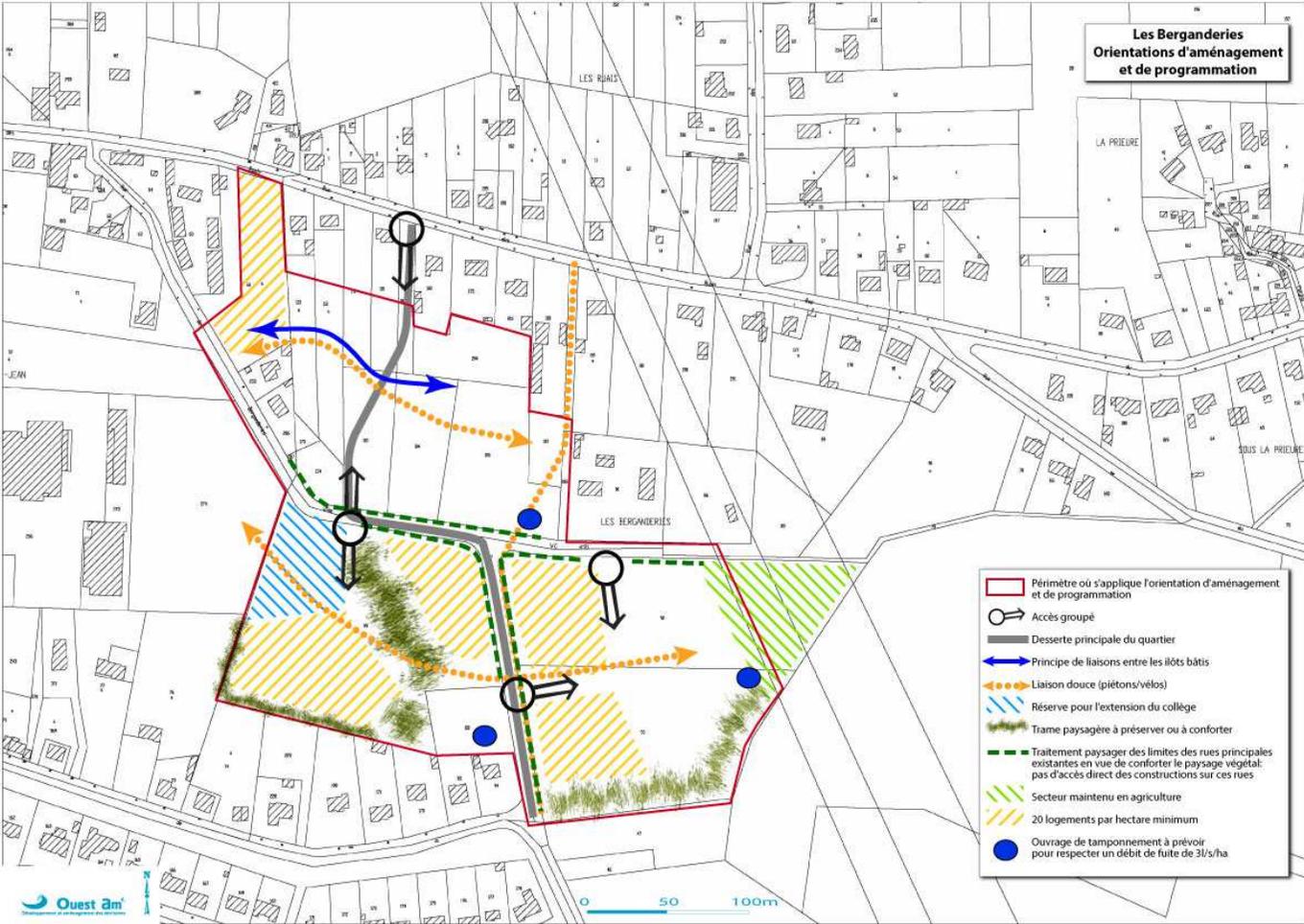


Cour / placette



Déclinaison par secteur

1- Secteur des Berganderies



Les orientations valorisant le contexte physique et naturel : la préservation de la trame verte et bleue

Une **conception bioclimatique** des bâtiments sera recherchée notamment en profitant des apports solaires comme source de chaleur et de lumière.

Le secteur des Berganderie comprend deux mares bordées de saules dans sa partie ouest qu'il convient de valoriser comme espace vert (compatible éventuellement avec des enjeux de préservation des zones humides). Les limites de la zone 2AU devront être organisées de manière à assurer une transition cohérente avec la zone agricole voisine : les limites privatives communes avec la zone agricole seront traitées en clôtures végétalisées.

Les clôtures végétalisées ainsi que les espaces verts privilégieront les espèces végétales autochtones en vue de favoriser la mise en place d'une trame verte voire d'une trame bleue avec le bocage et le bois de la Dibouillais.

Une marge de recul traitée en espace public est ménagée à l'aplomb des lignes haute tension.

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales prévus pour chaque opération (bassin de rétention, noue...) seront conçus en vue de favoriser la qualité paysagère des projets.

Les orientations en termes de déplacements :

- Les aménagements prévus en termes de déplacement visent à minimiser l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité vers les équipements et vers le centre-bourg : les conditions de circulation pour les déplacements doux doivent garantir la sécurité et le confort des usagers.
- La configuration étroite du carrefour rue des Berganderies, rue des Ruais implique de revoir le plan de circulation de cette partie du bourg : **un axe de desserte de quartier sera créé suivant le principe affiché sur le schéma ci-dessus**. Les accès privatifs sur cet axe seront limités autant que faire ce peu.
- Une hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile à l'intérieur du secteur est demandée : le profil des voies sera traité différemment entre la voie de desserte de quartier ci-avant et les voies de desserte d'ilôts qui desserviront les futurs ensembles bâtis.
- Les circulations douces devront permettre un accès direct et sécurisé vers le réseau existant notamment pour rejoindre les équipements et services du bourg **parmi lesquels l'arrêt de transport rue des Ruais**.

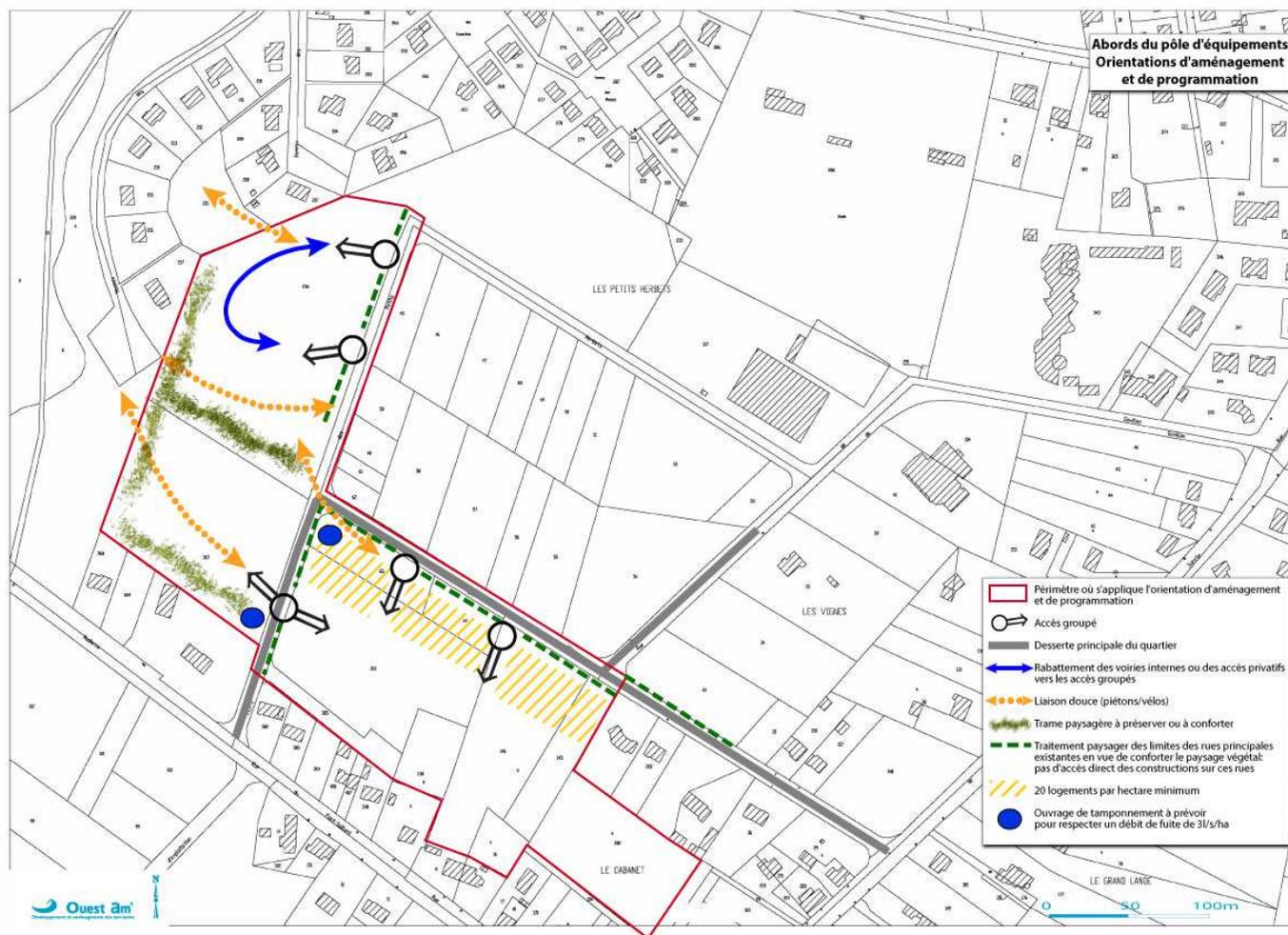
Les orientations en termes de logements et de mixité des formes urbaines :

- Des ilots de différentes densités bâties devront être prévus pour favoriser des mitoyennetés et donc des économies d'énergie, ainsi que l'accueil d'habitants aux attentes et aux besoins variés.
- La variabilité dans les densités se réalisera notamment dans des implantations des constructions également multiples, exploitant au mieux l'orientation sud pour les pièces de vie des logements.
- Cette offre multiple est destinée à générer une mixité sociale des logements.

L'extension du collège :

Son emprise n'est pas définie. Toutefois, l'organisation générale de la zone doit tenir compte de ses besoins en desserte (transports scolaires ?), de son accessibilité par les modes doux et de la gestion de la cohabitation avec les riverains

2-Secteur du pôle d'équipements



Il constitue est la couture entre la rue de la Pommeraie au Sud et l'ouest du bourg, autour du pôle d'équipements publics.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

La pente naturelle orientée vers le sud est favorable à une **conception bioclimatique** des bâtiments : Profiter des apports solaires comme source de chaleur et de lumière.

Le secteur s'inscrit dans un cadre paysager de qualité car situé aux abords de l'espace vert du Chêne Vert notamment.

Le renforcement du patrimoine végétal confortera le cadre de vie notamment par des plantations à prévoir en limite d'îlot, le long des rues principales.

Les plantations au sein des opérations d'aménagement (clôtures, espaces verts) privilégieront les espèces végétales autochtones de bocage.

Les limites de la zone 2AU devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté notamment en termes d'espèces plantées et de gestion. Elles sont destinées à renforcer les continuités écologiques, à qualifier les limites du nouveau quartier notamment dans sa partie Sud-Ouest riveraine d'une zone humide.

La gestion des eaux pluviales (à préciser)

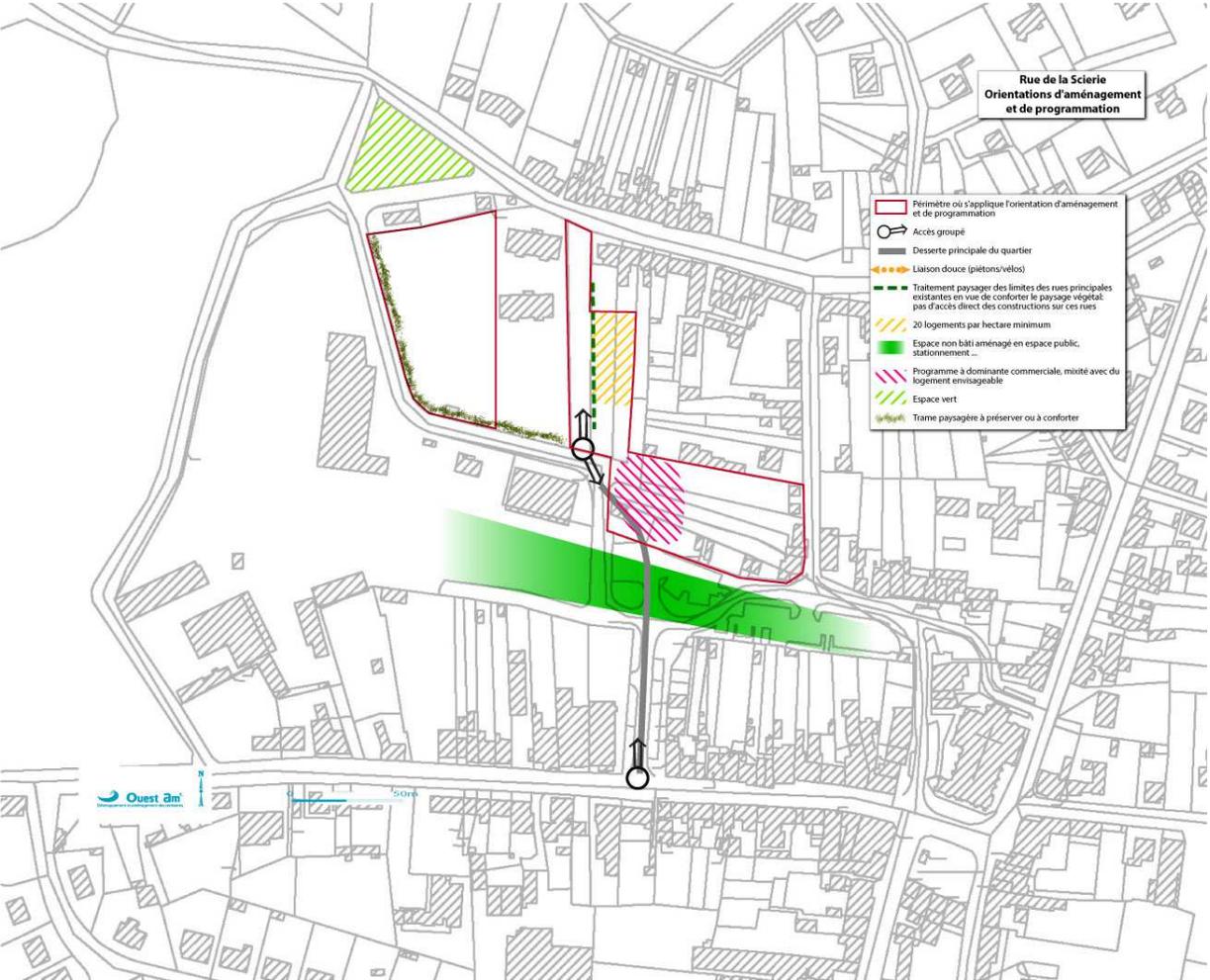
Les orientations en termes de déplacements :

- La desserte automobile du secteur se fait à partir de deux voies dont le retraitement pourra être nécessaire pour être considérées comme l'axe de desserte principal de ce nouveau quartier. Les circulations douces et les plantations à prévoir le long de cet axe se feront au-delà du domaine public.
- Une hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile à l'intérieur du secteur est demandée : le profil ou gabarit des voies sera traité différemment entre voie de desserte de quartier et voies internes des différents îlots d'habitation. On pourra se reporter à l'illustration « **Principes de hiérarchisation des voies internes aux zones 2AU de circulation automobiles** » du présent document.
- Les circulations douces devront permettre un accès direct et sécurisé vers les équipements et le centre bourg, distants de moins de 300m.

Les orientations en termes de logements :

- Des îlots de différentes densités bâties devront être prévus pour favoriser des mitoyennetés et donc des économies d'énergie, ainsi que l'accueil d'habitants aux attentes et aux besoins variés.
- La variabilité dans les densités se réalisera notamment dans des implantations des constructions également multiples, exploitant au mieux l'orientation sud pour les pièces de vie des logements.
- Cette offre multiple est destinée à générer une mixité sociale des logements.

3-Secteur du centre-bourg



Ce secteur situé au cœur du bourg comprend un secteur de projet (L123-2 a du code de l'urbanisme). Il s'agit d'un espace stratégique pour conforter le paysage urbain de qualité du bourg.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

Une **conception bioclimatique** des bâtiments sera recherchée facilitée par une pente naturelle orientée sud.

Le site est immédiatement riverain du parc boisé de la Bretesche. L'ambiance végétale sera favorisée par les plantations en alignement le long des voies. Des axes visuels structurants seront préservés : les constructions nouvelles veilleront à ne pas les obturer. Ces axes pourront être occupés par des stationnements, des espaces verts ou publics.

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

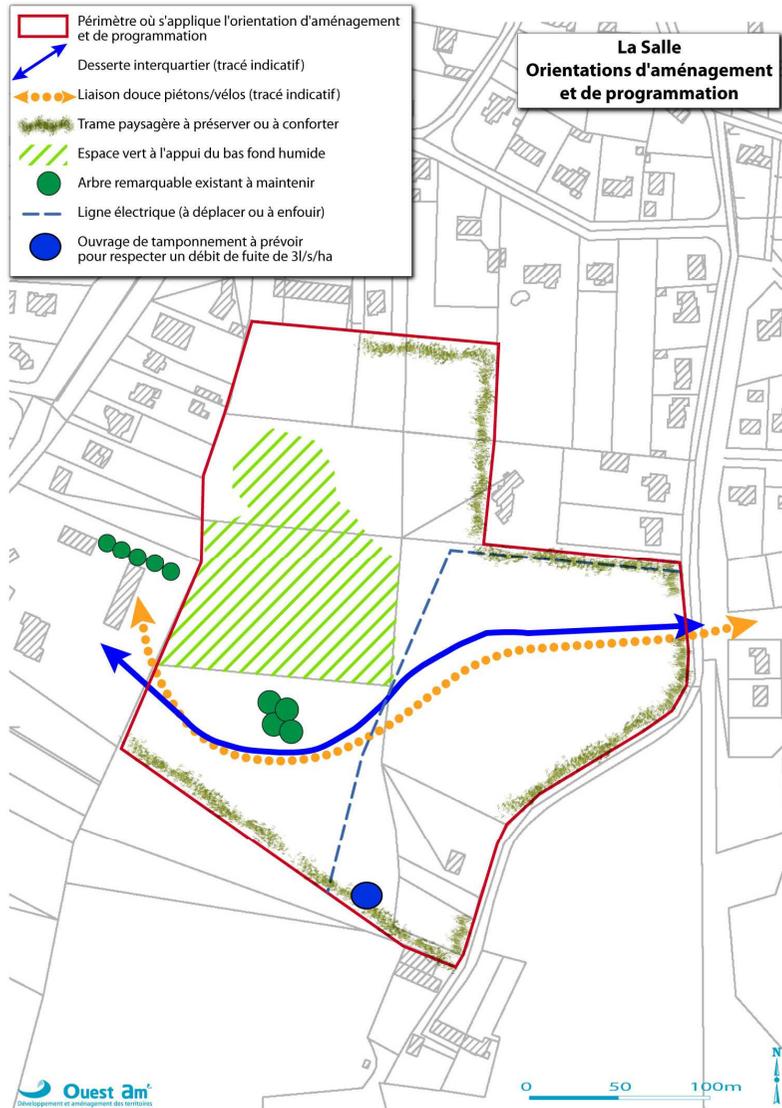
Les orientations en termes de déplacements :

- Le secteur comprend la création d'un axe de déplacement de quartier débouchant sur la rue de la Gargouille. Cet axe est une opportunité pour donner de l'épaisseur au bourg entre la rue du Château et la rue de Conan.
- Les espaces publics seront traités de manière à permettre spécifiquement les déplacements piétons dans une logique d'accessibilité pour tous : le secteur permet d'accéder aux commerces et services du centre-bourg. Il est lui-même destiné à renforcer l'armature commerciale et de service de la commune.

Les orientations en termes de logements et de mixité des formes urbaines :

- Le site s'inscrit en continuité du bourg, de la rue du Château où se trouvent les densités bâties les plus fortes. Le projet doit conserver des modes d'implantations et des densités bâties proches de l'existant. Le site est propice à la réalisation de programmes de collectifs et/ou de logements intermédiaires.

4-Secteur de la Salle



Ce secteur a la particularité de porter sur une zone humide inventoriée au titre du SAGE Estuaire et une zone humide définie selon les critères de la loi sur l'eau (voir état initial de l'environnement) et identifiée sur le plan de zonage. Il fait partie de la trame verte de la commune. Sa vocation est mixte : habitat/ animation par les services, les commerces...

Les orientations d'aménagement prévues à ce stade portent sur la traduction du zonage d'assainissement pluvial et sur l'affichage du rôle de ce secteur dans le schéma de circulation général de l'agglomération.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

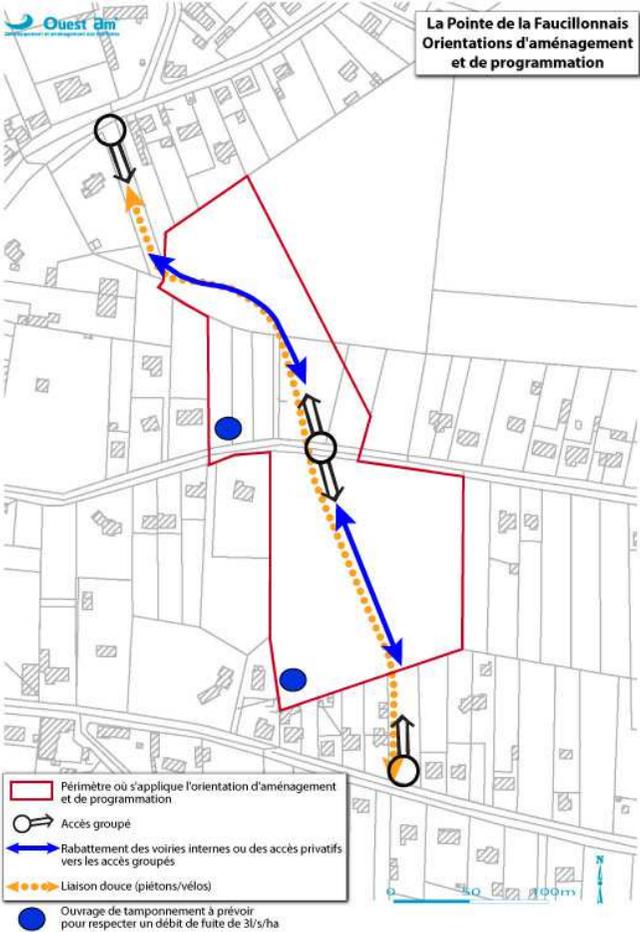
La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

Les orientations en termes de déplacements :

- Le secteur comprend la création d'un axe de déplacement interquartier entre la Dibouillais et la rue de la Sureté : les accès depuis cet axe seront regroupés afin de conserver à cet axe sa vocation structurante.
- Depuis cet axe des dessertes internes au quartier via des voies de gabarit plus étroit sont prévues.

5-Secteur de la Faucillonnais



Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

Les orientations en termes de déplacements :

- Le site est coupé en son milieu par la rue de la Masse. La continuité de l'axe structurant qui dessert l'ensemble du secteur n'a pas vocation à constituer une desserte inter quartier : les carrefours dénommés « accès groupés » seront traités sous forme de zone « 30 ».
- La continuité de voirie sera doublée d'un axe de déplacements doux en site propre. Cet axe a vocation à permettre l'évitement des axes routiers les plus circulés et à prolonger l'itinéraire prévu dans le secteur des Berganderies : ainsi l'accès au collège, au centre-bourg pour la majeure partie de l'est de l'agglomération via les déplacements doux est possible.

Les orientations en termes de logements :

- Des îlots de différentes densités bâties devront être prévus pour favoriser des mitoyennetés et donc des économies d'énergie, ainsi que l'accueil d'habitants aux attentes et aux besoins variés.
- La variabilité dans les densités se réalisera notamment dans des implantations des constructions également multiples, exploitant au mieux l'orientation sud pour les pièces de vie des logements.
- Cette offre multiple est destinée à générer une mixité sociale des logements.

Portée des principes d'organisation affichés sur les documents graphiques :

Périmètre où s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation : ne correspond pas systématiquement à la limite de zone 2AU du règlement graphique

Accès groupé : localisation du point d'accroche de nouvelles voiries à créer qu'elles correspondent à des dessertes de quartier ou à des dessertes internes. La localisation de ce point est indicative. Toutefois, ce point d'accroche sera implanté en fonction du positionnement des carrefours existants où des nécessité de prolonger des voiries existantes ou à créer.

Desserte principale de quartier : voie structurante à créer dans les limites de la zone 2AU dont le gabarit reprendra le principe du profil en travers correspondant dans l'illustration « Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones AU de circulation automobiles » et qui devra permettre une continuité de desserte. Les accès privatifs seront limités.

Principe de liaisons entre les ilots bâtis il s'agit des voies de desserte interne à créer dans les opérations d'aménagement qui devront avoir des gabarits différents selon le nombre de logements qui seront desservis. La diversité de la forme de la voirie interne contribuera à la qualité du paysage urbain. Les voies en impasse desserviront au plus 5 logements. Elles seront traitées sous forme de venelle, de placette de sorte que l'espace public ait un usage partagé et non exclusivement réservé à la circulation automobile.

Liaison douce (piétons/vélo) : la continuité des itinéraires de déplacement doux devra être assurée au fur et à mesure de l'aménagement du secteur. La majeure partie de l'itinéraire devra être réalisé en site propre. Le tracé reporté sur le schéma est un tracé de principe uniquement destiné à affirmer le principe de continuité entre deux voies existantes.

Trame paysagère à préserver ou à conforter : cette trame sera constituée soit par des plantations dans l'espace public, soit par des obligations de traitement des clôtures privatives sous forme de plantations.

Traitement paysager des limites des rues principales existantes : ce traitement prendra généralement la forme de plantations d'alignement : il s'agit de générer un paysage cohérent entre la rue et les clôtures des parcelles privées. Ces plantations d'alignement contribueront à renforcer le paysage végétal de la commune. Elles pourront servir de limite entre la voie ouverte à la circulation automobile, généralement une route existante, et la partie piétonne et/ou cyclable.

15 logements par ha : les secteurs identifiés comme tels sur les schémas ci-dessus doivent accueillir des opérations plus denses que l'objectif moyen de 12 logements par ha. La limite des secteurs concernés est indicative. Toutefois, la localisation des secteurs à densifier n'est pas neutre : elle vise à structurer le tissu urbain : du plus dense vers le moins dense depuis le centre-bourg.

Programme à dominante commerciale : le secteur identifié comme tel sur le schéma ci-dessus doit accueillir principalement des constructions à usage commercial. Toutefois, un programme de logements pourra accompagner l'aménagement dans l'esprit de la mixité déjà en place sur le centre-bourg et afin de garantir une animation continue de cette extension du centre-bourg. La limite du secteur concerné est indicative..

Réserve pour l'extension du collège : le secteur identifié comme tel sur le schéma ci-dessus doit accueillir une extension du collège. La limite du secteur concerné est indicative.

Ouvrage de tamponnement à prévoir : cette disposition rappelle les obligations de gestion des eaux pluviales et matérialise le point bas du site, le point de rejet : les études de détail détermineront la dimension exacte et la nature de l'ouvrage de tamponnement (bassin, noue...).