

PLUi de la communauté de communes de Nozay

OAP sectorielles

Commune de Nozay

Version pour approbation

Sommaire

OAP sectorielles.....	1
Localisation.....	3
Echéancier	4
N1 // Châtelet	5
N2 // Zone commerciale du Pontrait	15
N3 // ZA de La Lande du Moulin	19
N4 // Route de Nantes.....	26

Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – Nozay



Echéancier

Tableau résumé – Nozay

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
N1	Châtelet	Habitat	Extension	9.97	Secteur A	3.3	92	28	27	Court terme
					Secteur B	5.47	153	28	46	2031*
N2	Zone commerciale du Pontrait	Commerce	Extension et densification	10.95	Secteur A	1.6				Court terme
					Secteur B	1.9				2028*
					Secteur C	1.58				2031*
N3	La Lande du Moulin	Economie	Extension et densification	24.00	Secteur A	3.23				Court terme
					Secteur B	2.09				Court terme
					Secteur C	5.05				2031*
N4	Route de Nantes	Habitat	Extension	1.47		1		28		Court terme

ECHEANCES*

Echéance à court terme : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

Echéance à date : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1^{er} janvier de l'année précisée dans l'OAP.

PA ou PC : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

Opération d'ensemble et secteurs :

Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

N1 // Châtelet

CONTEXTE

Le secteur de projet s'inscrit en lisière sud-est du bourg et en bordure du bois de la Justice et de la forêt du Châtelet. Des chemins ruraux et une enveloppe bocagère cadre le site et forme un écrin naturel autour. Les boisements bordant le site sont des arbres de haute tige et participent à la qualité paysagère particulière du lieu.

Le clocher de l'église Saint-Saturnin se détache au-dessus de la grande haie au nord du site et se dresse comme un repère dans le paysage. On distingue également le vieux bourg et ses éléments patrimoniaux plus au Nord-est.

Le site est en parti déjà connecté à un maillage piéton qu'il faudra renforcer. Cet espace à urbaniser en plusieurs tranches va constituer demain une nouvelle entrée de ville Sud pour Nozay, depuis la route d'Abbaretz et aussi celle de Puceul.

Surface totale de l'OAP : 9.97 ha

Surface opérationnelle : 8.77 ha



Vue depuis le site et sur les grandes haies bordant la zone au Nord (source la boîte de l'espace)



Vue depuis le bois de la justice sur le périmètre opérationnel du site et sur le bois du Châtelet au loin (source la boîte de l'espace)

Le cadre paysager est particulier tout comme la localisation. Le site est directement connecté par des cheminements piétons qui relient les équipements ou les espaces boisés et naturels au Sud. Un futur quartier d'habitat est déjà cerné de pistes piétonnes qu'il s'agira de continuer au sein de la zone à urbaniser.



Ambiances sur site (source la boîte de l'espace)



1 >> Chemin des écoliers (source la boîte de l'espace)



2 >> Vue dans le bois de la Justice (Source la boîte de l'espace)



3 >> Chemin situé au sud (source la boîte de l'espace)



4 >> Vue sur la forêt du Châtelet depuis le carrefour rue du Petit Perray/route d'Abbaretz (source la boîte de l'espace)

OBJECTIFS

L'objectif est de développer un secteur à **vocation principale d'habitat** avec une offre proposant **une diversité de logements et permettant une mixité sociale et intergénérationnelle**. La diversité des typologies peut aussi bien varier sur la taille des habitats que sur les typologies : en accession, location, maison ou appartements, social ou privé...

Il s'agit d'assurer **la création d'un nouveau quartier** bien connecté au maillage de liaisons douces menant au centre-bourg et au vieux bourg. Le site présente en effet une situation stratégique en étant situé à proximité de tous les équipements nozéens et de sentiers existants.

Intégré dans un écrin végétal préservé, l'aménagement du site sera garant de la valorisation de l'ambiance rurale et végétale. Le cadre qualitatif sera notamment assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale.

Cette nouvelle greffe urbaine doit « terminer » le continuum aggloméré sur son versant sud, au contact des espaces naturels ou cultivés.

Un phasage permet de réaliser sous plusieurs temps une opération d'envergure pour la commune de Nozay et **de relier à terme** la D2 (route d'Abbaretz) et la D121 (route de Saffré).

Des zones humides, des éléments boisés et autres composantes naturelles sont à conserver sur site. La proximité avec de futures constructions devra être particulièrement traitée pour ne pas nuire à la qualité de ces milieux. De plus, la gestion surfacique des eaux pluviales pourra s'appuyer sur ces composantes naturelles pour garantir un bon fonctionnement des lieux.

Programme :

Comment respecter le programme ? L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

Au global : environ 245 logements

La densité minimale est de 28 logements à l'hectare.



Sectorisation de l'OAP N1 – site du Châtelet

Secteur A

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	3.3 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	92	Densité (log/ha)	28 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	27	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Secteur B

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	5.47 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	153	Densité (log/ha)	28 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	46	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	2031	Opération d'ensemble souhaitée	oui

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, entre individuel à collectif et aux typologies variées
- Equipements**
 Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Placette d'organisation des dessertes et/ou carrefour à aménager

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Organiser des principes de courées habitées
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Aménager des noues et systèmes d'écoulement des eaux pluviales et les associer à des cheminements ou des éléments paysagers végétaux.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Zoom sur le secteur A :



Schéma de principe – zoom sur le secteur A

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES - SECTEUR A

Accès et desserte de l'opération

1

► Valoriser l'entrée de ville depuis la route d'Abbaretz. Conserver un espace ouvert sur un front d'opération de qualité visible depuis l'entrée du site et la rue du petit Perray.

Gérer les vues sur le vieux bourg et les futurs aménagements dans le périmètre proche du Monument Historique du vieux bourg.

4

► Traiter une entrée de quartier depuis la rue du Petit Perray en jouant avec éléments paysagers existants, les volumes bâtis et les aménagements de traitement des eaux ou autres espaces fonctionnels du site.

► Les accès principaux de l'opération devront se faire par la rue du Petit Perray. Un carrefour d'entrée/sortie devra organiser le rapport du nouveau quartier à la voie existante (placette, gestion du croisement et des flux...). Plusieurs accès sont possibles.

► La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages.

La voie doit inclure dans son gabarit ou son traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...) sans pour autant dissocier les circulations.

5

► Conserver une ambiance sur la rue du Petit Perray peu aménagée en interdisant toute sortie individuelle sur cette voie. L'ambiance arborée devra également être travaillée pour faire écho au boisement de l'autre côté de la voie.

► La voie du Petit Perray devra être un support aux mobilités actives ; du chemin situé au sud jusqu'au carrefour nord.

► La desserte interne devra permettre de desservir l'ensemble des lots et logements et garantir à terme une accessibilité à l'espace situé à l'Ouest.

► Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois.

► Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes. A minima, une liaison douce sera assurée vers et depuis le bois de la Justice et l'allée piétonne nord.

9

► Une voie de transition peut être anticipée dès la 1^{ère} phase pour garantir un bon raccordement avec les phases suivantes et notamment la n°3.



Implantations et volumes bâtis

► Les implantations bâties doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade avec une implantation proche de la voie et des ruptures dans le front bâti au moins tous les 4-5 logements.

► Favoriser des volumes denses et des opérations mixtes en termes de diversité de logements sur la partie Nord du site. Cet espace est capable d'absorber une bonne partie de la densité souhaitée sur le secteur pour la phase 1. Par exemple, le logement social en semi-collectif pourra trouver sa place sur cette partie Nord et traiter une implantation de qualité avec la zone humide et les espaces de gestion des eaux pluviales.

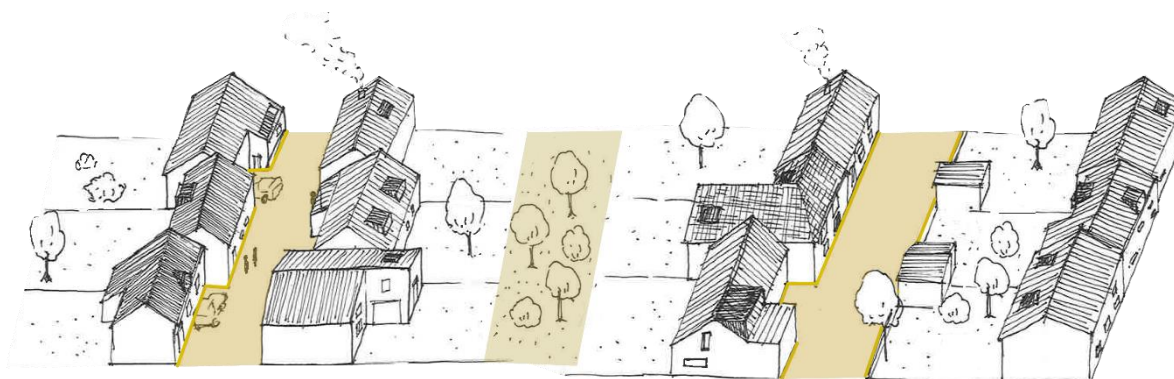
► Une plus grande densité est attendue au nord du site. Ainsi, l'implantation de logements collectifs et/ou semi-collectifs pourra y être privilégiée. Leur rapport à la rue et aux espaces publics devra qualifier l'entrée du quartier de manière à garantir l'effet de rue urbaine et traitée.

► Proposer une mixité des formes urbaines en jouant sur les typologies (individuel libre, individuel groupé et intermédiaire) et permettant de favoriser une architecture à la fois classique et contemporaine.

► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

► Des principes de courées orientées vers les haies et boisements doivent permettre d'implanter des groupes bâtis autour d'un espace fonctionnel partagé et optimisé.

► Travailler de manière qualitative les avants et arrières de lots libres notamment (*exemple illustration*)



Légende illustration : travailler le rapport à la rue et des fonds de jardins tout en offrant des vues sur les haies (source la boîte de l'espace)

Stationnement

- ▶ Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).
- ▶ Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement.
- ▶ Au minimum 30% des places de stationnement sur un espace public devront être réalisés en matériaux perméables type stationnement enherbé, stationnement pavé joint gazon...

Enjeux paysagers et environnementaux

1

- ▶ Des vues existantes sont à conserver vers le bourg et l'église de Nozay. Des percées et des rues orientées entre des volumes bâtis doivent permettre de valoriser ces paysages.

- ▶ L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R.214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

Ces espaces seront ouverts et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire. Les ouvrages de gestion hydraulique devront être paysagés, de préférence non clôturés et accessibles aux piétons de façon sécurisée.

- ▶ Protéger les zones humides de toute urbanisation et les valoriser dans une réflexion d'aménagement global. Ne pas les clore et permettre leur entretien et leur ouverture au public comme un milieu naturel accessible.

2

Composer des espaces tampons de gestion des eaux pluviales en amont des zones humides et des espaces bâtis et artificialisés.

3

- ▶ Conserver des reculs par rapport aux boisements et haies d'arbres de haut-jet, notamment au Nord du site. Protéger les houppliers tout en permettant des aménagements légers.

- ▶ Composer des clôtures légères et qui s'insèrent dans l'environnement direct : composition végétale et perméable (essences bocagères locales à privilégier). Les murs ne sont pas préconisés.

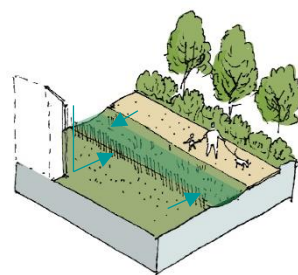
- ▶ Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. A l'Ouest, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion avec le les sites « phases 2 et 3 ».

- ▶ Le bois de la justice doit être conservé dans sa totalité (espace enherbé compris). Seul des aménagements légers sont autorisés (chemin, tables de pique-nique...). Il est le support de connexion au maillage de chemins existants et des sites entre eux.

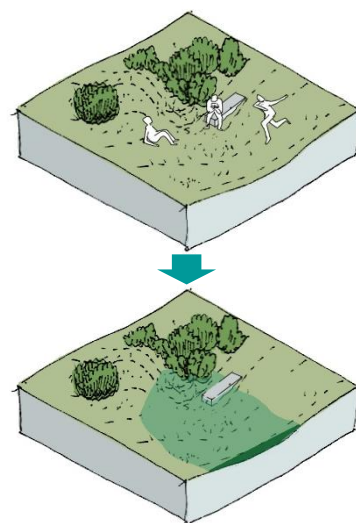


Exemple

Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle



Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



N2 // Zone commerciale du Pontrait

CONTEXTE

La zone du Pontrait est un espace commercial existant organisée autour de l'enseigne de supermarché Super U. C'est un vaste espace ouvert avec en entrée une station-essence, un grand parking non couvert et deux surfaces commerciales complémentaires (Super U et Bricomarché).

Surface totale de l'OAP : 10.95 ha
Surface opérationnelle : 5.08 ha



Vue sur le supermarché et son parking



Vue sur la station essence, les espaces de stationnement et alentours



Vue sur les espaces de stationnement et alentours à l'Est

OBJECTIFS

L'objectif est d'optimiser le secteur en permettant sa densification par l'implantation de nouvelles constructions.

La recomposition du secteur doit permettre la plantation d'arbres et de composantes végétales pour améliorer la qualité paysagère du lieu.

L'optimisation des espaces de stationnement devra être réfléchie à chaque nouveau projet. La mutualisation du parking existant central permettra de limiter les nouveaux aménagements pour les voitures et autres types de stationnement.

Des installations pour la production d'énergie renouvelable pourront être insérés. Les panneaux photovoltaïques devront être en priorité dans les volumes construits, et notamment les toitures, avant de s'installer sur le sol et notamment des espaces déjà artificialisés.

Programme

Programme attendu : Constructions à destination « d'artisanat et de commerces de détails » et non concurrentiel avec les commerces dits de centre-ville ou centre-bourg.

Remarque : Les détails liés aux destinations et sous destinations sont déclinés dans le règlement écrit des zones.

Secteur A : 1.6 ha / échéance : court terme

Secteur B : 1.9 ha / échéance : 2028

Secteur C : 1.58 ha / échéance : 2031

Typologie	« Artisanat et commerce de détails »		
Diversité	Moyennes à grandes surfaces		
Surface réelle opérationnelle	5,08 ha		
Type d'aménagement	Extension et densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	A = Court terme B = 2028 C = 2031	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Commerces
- Secteur à vocation commerciale (moyennes et grandes surfaces)
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Placette d'organisation des dessertes et/ou carrefour à aménager

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES

1

► Les accès et voies de dessertes internes doivent être optimisées. Elles peuvent être remplacées ou modifiées mais l'objectif n'est pas d'ajouter d'autres voies structurantes d'organisation de la zone.

Ces voies devront améliorer la place pour les modes actifs et notamment cycles et piétons.

Les carrefours aménagés devront aussi permettre d'améliorer l'accessibilité en modes de déplacements actifs. Ils permettent de desservir l'ensemble des différents secteurs de la zone commerciale et pourront être renforcés si nécessaire ou conservés en l'état.

2

► Le vaste espace de stationnement central devra être mutualisé. Il permettra à terme d'absorber l'attractivité de plusieurs autres cellules commerciales car il a été volontairement surdimensionné lors de l'aménagement de la zone.

Cet espace devra être qualifié par des plantations, du mobilier urbain pour faciliter et sécuriser les déplacements doux et pourra faire l'objet d'optimisation avec des installations de productions d'énergie renouvelable.

Cet espace peut également être couvert et permettre de densifier la zone mais devra garder une fonction mutualisée, ouvert et accessible.

3

► Les franges de la zone devront être traitées de façon qualitative par des plantations et des composantes paysagères, notamment sur la partie Ouest, visible depuis la route nationale RN137.

Un recul des constructions devra être respecté pour conserver une marge non construite entre la route et les bâtiments de la zone.

N3 // ZA de La Lande du Moulin

CONTEXTE

La lande du Moulin est un secteur à vocation économique industrielle et artisanale. Il se compose de plusieurs espaces, urbanisés ou non.

Cette zone se situe au nord de la commune, entre la RN 137 et la D771. Il est directement accessible par un double-giratoire entre le continuum aggloméré de Nozay et la voie express RN137.

Ce site accueille sur la partie Nord deux entreprises importantes pour la région : Charal et BEMA. Des espaces de stationnement et de stockages sont également disséminés sur l'ensemble de la zone ce qui la rend peu optimisée.

Surface totale de l'OAP : 24 ha
Surface opérationnelle : 10.37 ha



Vue depuis le sud du site sur Charal et la RN137 (printemps 2023)



Vue depuis la RN137 sur l'entreprise Charal (Google streetview juin 2023)

Plus au Sud, l'entreprise Bourdaud est implantée sur la route vers le centre de Nozay.

Le contexte de la Lande du Moulin est particulier car ce n'est pas une zone structurée mais plutôt une conséquence de l'implantation de différentes industries autour d'un échangeur routier, au croisement stratégique de l'axe Rennes-Nantes et de la voie entre Saint-Nazaire et Laval.

Quelques espaces libres sont présents sur le site et possèdent des contraintes particulières à certaines formes d'aménagement (marges de recul, sites pollués, accès, paysages...). Au Nord de l'entreprise BEMA, une parcelle est dédiée à l'extension de l'entreprise. Une petite maison est également attenante et pourrait muter.

A l'est du site, de vastes espaces agricoles sont intégrés à la zone jusqu'à la D771.



Vue les espaces cultivés à l'Est du site.

Remarque : une partie du site est située dans la marge de recul de la RN137 et celle de la D771. Ils ont fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de la loi Barnier. Ce dossier est consultable dans le rapport de présentation. Les orientations et préconisations sont retranscrites dans cette OAP.

OBJECTIFS

L'objectif de ce secteur est de venir compléter l'offre économique de la zone d'activité de la lande du moulin en permettant l'implantation de nouvelles entreprises et l'extension des entreprises en place.

L'aménagement devra être qualitatif et fonctionnel dans son ensemble en structurant l'implantation des bâtiments et la perception du site depuis la RN137 notamment. La préservation des sujets arborés cernant l'ensemble du terrain est à compléter par des espaces verts et/ou libres qui valorisent le paysage.

La desserte globale de la zone est à organiser pour mutualiser les aménagements et notamment les espaces de stationnement. Les accès existants sont à sécuriser tout comme l'accessibilité par des alternatives à la voiture : vélo, piéton... Le site des étangs et le bourg de Nozay sont proches et doivent être mieux connectés.

Programme

Comment respecter le programme ? L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

3 secteurs sont identifiés dans l'OAP. Ils permettent de distinguer les échéances d'aménagement des différents secteurs.

Programme attendu : industrie, artisanat, entrepôts et logistique

Remarque : Les détails liés aux destinations et sous destinations sont déclinés dans le règlement écrit.

Secteur A : 3.23 ha / échéance : court terme

Secteur B : 2.09 ha / échéance : court terme

Secteur C : 5.05 ha / échéance : 2031

Typologie	Economie		
Diversité	-		
Surface réelle opérationnelle	10.37 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	A = Court terme B = court terme C = 2031	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Economie
- Secteur à vocation économique
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Placette d'organisation des dessertes et/ou carrefour à aménager

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES

A

► **Le secteur A** est destiné à l'accueil d'activités artisanales, d'industrie, d'entrepôts et de logistique, ou autres activités en compatibilité avec le règlement. L'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet.

Le lien avec les vues depuis la RN137 et les accès devront être particulièrement travaillés.

B

► **L'extension B** est la continuité de la zone vers le Nord pour l'extension d'entreprises existantes (BEMA). Ce site devra recomposer la frange avec le monde agricole au nord par un espace tampon paysager et planté.

C

► **Le secteur C** est un espace à long terme (horizon 2031) pour le développement d'activités artisanales, d'industrie, d'entrepôts et de logistique. C'est une réserve foncière stratégique d'extension de la zone de la Lande du Moulin.

1

► L'entrée du site devra être travaillée pour améliorer la communication et le fonctionnement de la zone. Une circulation interne devra être possible à terme permettant de conserver un seul accès principal depuis le double giratoire.

La circulation piétonne et cycle devra aussi être améliorée et sécurisée dès l'entrée de cette zone et le long des voies principales.

2

► Les vues depuis la RN137 devront être particulièrement travaillées sur le **secteur A** pour conserver un paysage économique de qualité. D'une part des vues pourront être conservées depuis la route nationale vers les grands paysages et vues vers l'Est (illustration 1 : grande ouverture), d'autre part des insertions plus fines et travaillées avec des percées entre les bâtiments (illustration 2 : jeux d'ouvertures paysagères).

C'est la densité bâtie souhaitée qui déterminera l'ambiance de la composition globale du site A. Dans un cas très dense, il faudra tendre vers un travail fin d'orientation des bâtiments, alors que dans un scénario avec moins d'entreprises et des bâtis plus volumineux, une ouverture paysagère plus grande devra être travaillée.

Au premier plan, la composition paysagère devra être travaillée par des végétaux discontinus pour conserver des vues. L'objectif est de garder une marge non bâtie le long de la RN137.



Illustration 1 : ouverture paysagère et densité de grands volumes (source : montage la boîte de l'espace)



Illustration 2 : Jeux de volumes et d'ouvertures paysagères plus fines (maison de santé à Vezelay, BQ+A architectes, photo : la boîte de l'espace)

3

► Une maison et son jardin au Nord peuvent être transformées pour muter vers des espaces économiques. A la limite de la marge de recul de la RN137, les évolutions de l'existant sont possibles tout en conservant des volumes simples et en préservant une partie non urbanisée dans une marge réduite à 50 mètres de la route nationale (dossier loi Barnier dans le rapport de présentation).

Cet espace peut être complémentaire à une activité en place ou permettre de créer des espaces communs et partagés pour le fonctionnement de la zone.

4

► La promiscuité avec les habitations existantes devra être réfléchie en prévoyant des reculs ou des parties peu aménagées, voire traitées en espaces verts, pour éloigner les nuisances potentielles.

Les traitements paysagers des franges avec le monde agricole ou habité devront être paysagés en créant des front végétaux avec des arbres de haute tige.

N4 // Route de Nantes

CONTEXTE

Situé au sud du bourg de Nozay, ce secteur d'une surface de 1,5 ha se situe en limite de l'enveloppe urbaine de la commune. Il est longé par la route de Nantes à l'ouest et une parcelle agricole au sud. La parcelle est en partie boisée et présente des sujets arborés importants sur ses limites ouest et sud. Au nord et à l'est, le terrain est longé par des parcelles privées habitées.

Une habitation est présente sur le site dont l'accès se fait par la rue de la Chapelle Guéry au sud.

Une voie d'accès en terre longe le site au sud, dans le boisement.

Surface totale de l'OAP : 1,47 ha

Surface opérationnelle : 1 ha



Vue depuis la route de Nantes au sud ouest du site



Vue sur l'accès depuis la rue de la Chapelle Guéry

OBJECTIFS

Ce secteur a vocation à renforcer l'offre de logements de la commune, et à optimiser les espaces pouvant être aménagés.

Des formes urbaines variées sont attendues afin de proposer de la mixité dans les logements : individuel, individuel groupé.

Les bois et arbres significatifs du site seront préservés. Ces éléments contribuent à la qualité environnementale et paysagère du site et plus généralement de la commune.

Programme :

Programme attendu : 28 log/ha

Part sociale : 30 % minimum

Diversité : Logement intermédiaire et individuel.

Mixité : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements individuels ou individuels groupés, intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	1 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	28 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES

- ① ▶ Les arbres et plus particulièrement les sujets les plus importants, notamment ceux situés en bordure de site, seront préservés afin d'assurer l'intégration paysagère du site et de maintenir le caractère boisé du secteur.
- ② ▶ Un accès depuis la route de Nantes pourra être créé et mutualisé à l'ensemble du site, en conservant au maximum la haie existante
- ③ ▶ L'accès existant à la parcelle sera conservé et pourra également être utilisé pour desservir l'ensemble de l'opération. En dehors de ces deux accès, aucun autre ne sera réalisé
- ④ ▶ Le secteur accueillera différentes typologies de logements afin d'atteindre les objectifs de densité de logements prévus par le PLU.