

Commune de

CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



03_Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 9 juillet 2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Clisson,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 04/07/2024
APPROUVÉ LE : 09/07/2024

Dossier 21054423
09/07/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
1.1 Présentation des OAP sectorielle.....	8
1.1.1 OAP dédiées à l'habitat.....	8
1.1.2 Les OAP dédiées aux équipements et aux activités économiques	9
1.1.3 Echancier d'ouverture à l'urbanisation	10
1.1 Présentation des OAP thématiques	11
CHAPITRE 2 : OAP SECTORIELLES.....	12
2.1 OAP Chemin de la Colonie	13
2.1.1 Localisation et reportage photographique du site	13
2.1.2 Contexte et enjeux urbains.....	14
2.1.3 Objectifs d'aménagement	14
2.2 OAP Route de la Dourie.....	16
2.2.1 Localisation et reportage photographique du site	16
2.2.2 Contexte et enjeux urbains.....	17
2.2.3 Objectifs d'aménagement	17
2.3 OAP Avenue du Fief des Pommiers.....	19
2.3.1 Localisation et reportage photographique du site	19
2.3.2 Contexte et enjeux urbains.....	20
2.3.3 Objectifs d'aménagement	20
2.4 OAP Porte Palzaise	22
2.4.1 Localisation et reportage photographique du site	22
2.4.2 Contexte et enjeux urbains.....	23
2.4.3 Objectifs d'aménagement	24
2.5 OAP Rue des Ajoncs	26
2.5.1 Localisation et reportage photographique du site	26
2.5.2 Contexte et enjeux urbains.....	27
2.5.3 Objectifs d'aménagement	27
2.6 OAP Avenue de la Caillerie	29
2.6.1 Localisation et reportage photographique du site	29
2.6.2 Contexte et enjeux urbains.....	30
2.6.3 Objectifs d'aménagement	30
2.7 OAP rue des Rosiers	32
2.7.1 Localisation et reportage photographique du site	32
2.7.2 Contexte et enjeux urbains.....	33
2.7.3 Objectifs d'aménagement	33
2.8 OAP route de Saint Lumine	35
2.8.1 Localisation et reportage photographique du site	35
2.8.2 Contexte et enjeux urbains.....	36
2.8.3 Objectifs d'aménagement	36
2.9 OAP Rond-point du Soleil Levant.....	38
2.9.1 Localisation et reportage photographique du site	38
2.9.2 Contexte et enjeux urbains.....	39
2.9.3 Objectifs d'aménagement	39
2.10 OAP Route de Gorges	41
2.10.1 Localisation et reportage photographique du site	41
2.10.2 Contexte et enjeux urbains.....	42
2.10.3 Objectifs d'aménagement	42
2.11 OAP de la Gare	44

2.11.1	Localisation et reportage photographique du site	44
2.11.2	Contexte et enjeux urbains.....	45
2.11.3	Objectifs d'aménagement	45
2.12	OAP Parc de Tabari.....	47
2.12.1	Localisation et reportage photographique du site	47
2.12.2	Contexte et enjeux urbains.....	49
2.12.3	Objectifs d'aménagement	49
2.13	OAP de Klettgau	51
2.13.1	Localisation et reportage photographique du site	51
2.13.2	Contexte et enjeux urbains.....	52
2.13.3	Objectifs d'aménagement	52
2.15	OAP « Esplanade d'Alatri »	54
2.13.4	Localisation du site	54
2.13.5	Contexte et enjeux urbains.....	55
2.13.6	Objectifs d'aménagement	55
CHAPITRE 3 :	OAP THEMATIQUE « DENSIFICATION »	57
3.1	La diversification des programmes de logements	58
3.2	Les enjeux du secteur pavillonnaire.....	59
3.3	Densifier les secteurs pavillonnaires.....	60
3.3.1	Intégration à l'environnement et aux particularités du site.....	60
3.3.2	Intégration au cadre de vie du voisinage.....	61
3.3.3	La gestion des accès et voiries nouvelles.....	62
3.3.4	Anticiper l'urbanisation future	63
CHAPITRE 4 :	OAP THEMATIQUE, MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	64
4.1.1	Petit lexique des continuités écologiques	65
4.1.2	A l'échelle du territoire	65
4.1.3	A l'échelle des projets de construction et les aménagements.....	67
4.1.4	A l'échelle du logement	69
CHAPITRE 5 :	ÉLÉMENT DE DÉFINITION ET D'ILLUSTRATION.....	72
5.1	Calcul de la densité	73
5.2	Illustration de typologies favorisant la diversification des formes urbaines	74

PREAMBULE

Par délibération en date du **17 décembre 2020**, la commune de **Clisson** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2011.

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire, à jour et adapté à son projet de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Dans le PLU, les OAP présentées sont des OAP dites « sectorielles » ou « thématiques ». Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 Présentation des OAP sectorielle

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU intéressent :

- Pour les OAP sectorielles : des secteurs de projet classés en zones « U » ou « 1AU » en densification du tissu urbain existant ou en extension urbaine.
- Pour les OAP thématiques : une OAP sur la mise en valeur des continuités écologiques et une OAP sur la densification du tissu pavillonnaire.

Les secteurs de projet correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones destinées à être urbanisées (AU), les OAP couvrent l'ensemble des sites classés en 1AU. D'autres OAP sont également définies en renouvellement urbain, sur des dents creuses stratégiques.

Les OAP sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

1.1.1 OAP dédiées à l'habitat

Sur l'ensemble de la commune, le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 10 secteurs de densification des centres-bourgs par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains pouvant être densifiés) ;

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une **densité brute minimum de 20 logements par ha**.

Tableau 1. Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie (en ha)	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)	% de logements sociaux minimum	Nombre de logements sociaux minimum
OAP en renouvellement urbain						
Chemin de la colonie	0,32	0,32	7	20		
Route de la Dourie	0,47	0,47	10	20	20%	2
Avenue du Fief des Pommiers	0,58	0,58	35	60	20%	7
Porte Palzaise	1,33	0,7	42	60	20%	9
Rue des Ajoncs	0,4	0,4	8	20		
Avenue de la Caillerie	0,48	0,48	12	25	20%	2
Rue de Rosiers	0,34	0,34	7	20		
Route de Saint Lumine	0,75	0,75	19	25	20%	4
Rond Point sur Soleil Levant	0,97	0,97	59	60	20%	12
Route de Gorges	0,34	0,34	21	60	100%	21
TOTAL		5,35	220			57

1.1.2 Les OAP dédiées aux équipements et aux activités économiques

Le projet urbain de développement des zones d'activités s'appuie sur 1 secteur : l'extension du Parc Tabari.

Le projet urbain de développement des équipements s'appuie sur 2 secteurs en extension urbaine : le secteur de Klettgau et le secteur face au lycée public.

De plus, le PLU identifie un site en renouvellement urbain à vocation d'équipements et/ou d'activités économiques : le secteur de la gare.

1.1.3 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

L'échancier d'ouverture à l'urbanisation ne concerne donc que les zones 1AU.

Les OAP des zones AU sont toutes ouvertes à l'urbanisation dès approbation du PLU :

- **Zone 1AUI de Klettgau** est à vocation d'équipements notamment équipements culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liées à l'enfance. Son ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à l'aménagement d'une autre zone car aucun autre foncier n'est disponible pour accueillir ce type d'équipement sur la commune.
- **Zone 1AUI de Alatri** est à vocation d'équipements, pour la réalisation de stationnement. Son ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à l'aménagement d'une autre zone car aucun autre foncier n'est disponible pour accueillir ce type d'équipement sur la commune.
- **Zone 1AUei de Tabari** est à vocation d'activité économique. Son ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à l'aménagement d'une autre zone car l'agglomération souhaite aménager ce secteur prochainement afin de répondre à la demande en foncier économique sur le territoire. A ce titre, une étude d'impact a été réalisée en 2022.

1.1 Présentation des OAP thématiques

L'OAP thématique « densification du tissu pavillonnaire » vise à favoriser une densification du tissu pavillonnaire cohérente, limitant les co-visibilités et préservant la qualité des paysages urbains. Elle permet de rationaliser l'usage des sols pour limiter son artificialisation.

L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » permet de traduire le PADD, en complément des prescriptions réglementaires, afin d'offrir un meilleur résultat aux objectifs fixés par la commune en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) et des corridors écologiques. L'OAP thématique visera notamment à renforcer la place des continuités écologiques du territoire, et plus généralement la place de la nature dans l'évolution du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Nature.

Cette OAP se compose de recommandations et de prescriptions. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire.

CHAPITRE 2 : OAP SECTORIELLES

2.1 OAP Chemin de la Colonie

2.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2.1.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs fonds de jardin pouvant être densifiés. Le chemin localisé au nord est privé.

2.1.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Ne pas reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1 maximum.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'arbres de hautes tiges.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de la Brebionnière et, potentiellement sur le Chemin de la colonie.
- Créer une placette de retournement qualitative pour véhicules légers à minima.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Chemin de la Colonie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès automobile à créer
-  Un seul accès automobile autorisé à positionner librement le long de la ligne
-  Principe de placette à créer
-  Végétation à préserver

2.2 OAP Route de la Dourie

2.2.1 Localisation et reportage photographique du site



2<



2.2.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs fonds de jardin pouvant être densifiés. Le chemin localisé au nord est privé.

2.2.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront à minima 20% des logements produits.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

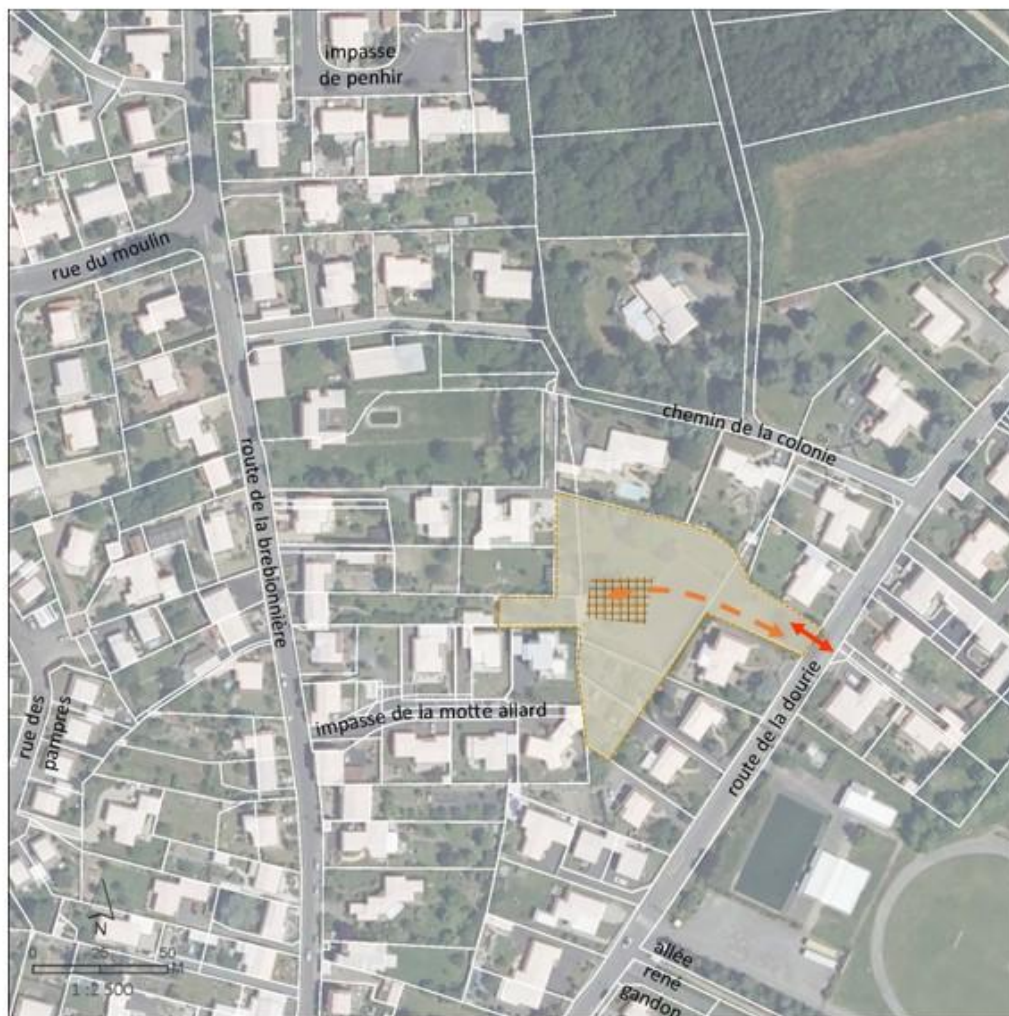
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1 maximum.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'arbres à hautes tiges.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de la Dourie.
- Créer une placette de retournement qualitative pour véhicules légers à minima.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Route de la Dourie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès automobile à créer
-  Principe de desserte viaire
-  Principe de placette à créer

2.3 OAP Avenue du Fief des Pommiers

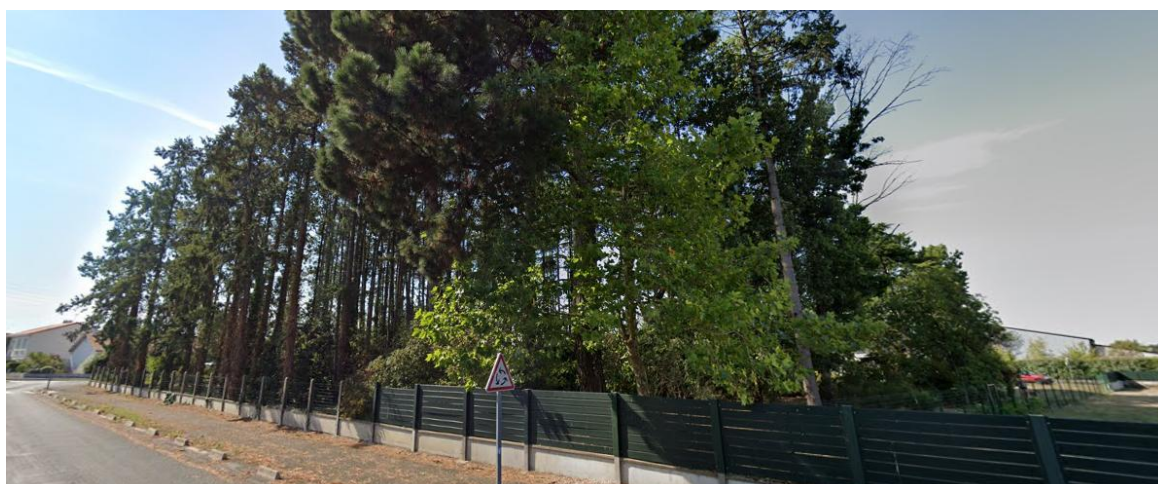
2.3.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



2.3.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à un espace boisée enserré dans le tissu pavillonnaire et à une unité foncière accueillant un logement et localisée dans un carrefour commercial.

2.3.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 60 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront à minima 20% des logements produits.
- Imposer la création de commerces, services ou équipements en rez-de-chaussée sur la rue du Docteur Boutin et la rue du Moulin avec des logements à l'étage.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Conserver un cœur d'îlot arboré pour lutter contre les îlots de chaleur.
- Créer un front bâti sur la rue du Docteur Boutin, la rue du Moulin et la rue du Buffet avec un sens de faîtage parallèle à la voie pour le bâti à l'alignement de la rue du Buffet.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Un seul accès automobile est autorisé depuis l'avenue du Fief des Pommiers. Les accès directs pour les logements sur l'avenue du Fief des Pommiers ne sont pas autorisés.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Avenue du Fief des Pommiers »

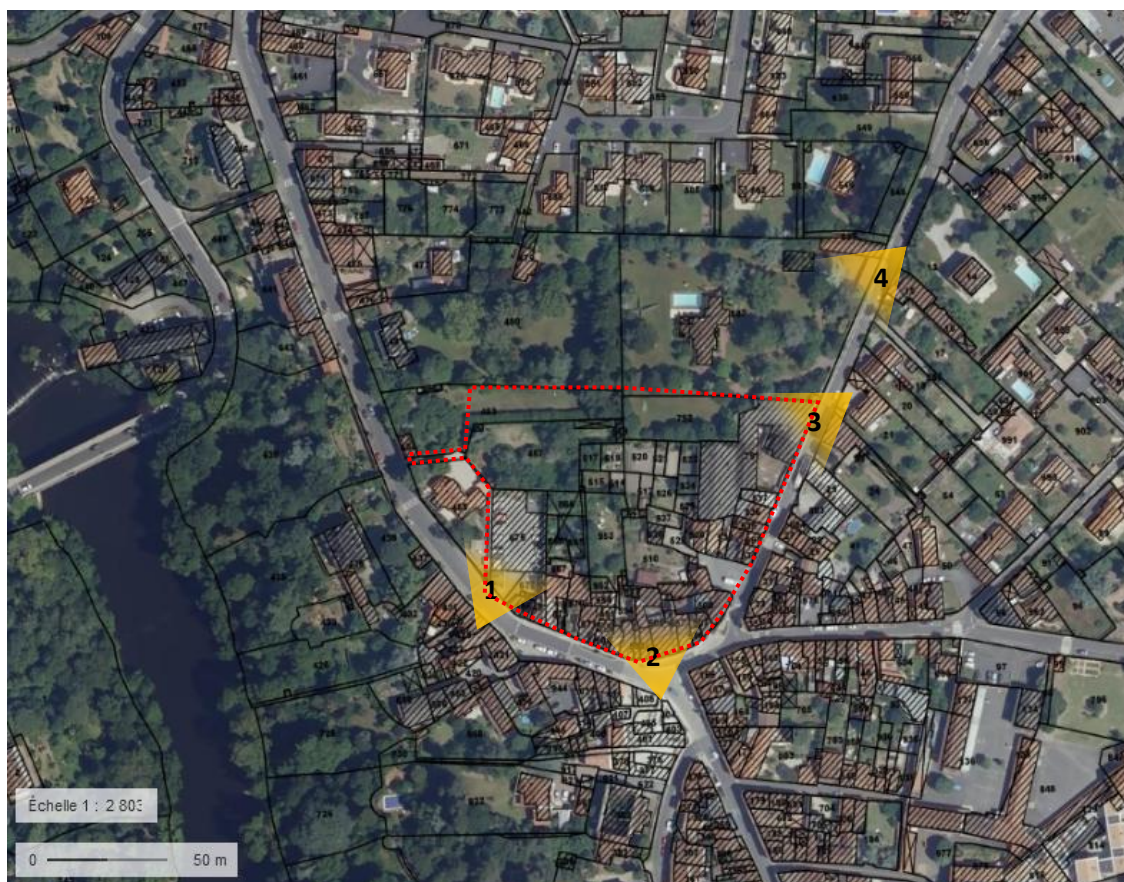


Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Un seul accès automobile autorisé à positionner librement le long de la ligne
-  Zone mixte constituée de bâtiments avec commerces, équipements ou service en rdc et logements à l'étage
-  Accroche bâtie significative à créer
-  Sens de faitage imposé
-  Préservation d'un cœur d'ilot arboré

2.4 OAP Porte Palzaise

2.4.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



4<



2.4.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs fonds de jardin pouvant être densifiés et aux bâtiments porte de Palzaize. Le site englobe également une friche urbaine route de la Dimerie. Le site est à proximité du centre-ville dans le cœur de ville.

2.4.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Secteur dédié à l'habitation pouvant accueillir des activités de commerces ou de services compatibles avec un secteur résidentiel.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 60 logements par hectare sur le secteur à densifier à vocation d'habitat.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront à minima 20% des logements produits.
- Envisager la démolition d'une friche ou la réhabilitation.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Prévoir une coulée verte en cœur d'ilot permettant de limiter les effets d'ilot de chaleur et de favoriser la biodiversité en cœur urbain. Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Réinterpréter les éléments identitaires du tissu ancien avec des accroches bâties à l'espace public.
- Prendre en compte la présence d'un site Basias « PAL4402086 » sur la parcelle 697.
- Préserver les bâtiments et murs patrimoniaux.
- Rechercher, dans la mesure du possible, une conservation/réhabilitation des bâtiments existants. En cas de démolition des bâtiments situés à l'alignement de la route de la Dimerie une reconstruction à l'alignement devra être réalisée.
- Renforcer la continuité bâtie (constructions ou murs) à l'alignement de la route de la Dimerie.
- Préserver les murs et les sujets arborés en lisière ouest.
- Envisager la requalification des placettes existantes (aménagements paysagers, réalisation de murets...).
- Porter une attention sur l'aspect architectural des constructions afin de rappeler les formes urbaines et l'architecture vernaculaires, notamment présente route de la Dimerie.
- Réaliser des espaces de dilatation en cœur d'ilot (espaces paysagers, placettes...).

■ Desserte, mobilité et réseau

- Réaliser un maillage de liaison douces en cœur d'ilot, rappelant le principe de venelle.
- Créer une connexion piétonne Est/Ouest et une connexion piétonne Nord/Sud. Cette dernière sera accompagnée d'une coulée verte sur sa partie nord.
- Limiter les voies pour véhicules motorisés.
- Renforcer l'offre de stationnement par la création d'espace public qualitatif et/ou à requalifier.

Pour information : le site est impacté par un périmètre d'action foncière porté par l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Porte Palzaise »



Légende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Principe de liaisons piétonnes à créer |
|  | Principe d'accès à minima piéton à réaliser |  | Zone dédiée à la densification par l'habitat |
|  | Espace de stationnement à requalifier |  | Périmètre d'intervention de l'EPF |
|  | Espace de stationnement à créer | | |
|  | Principe de construction à l'alignement à préserver/renforcer (façades bâties ou murs). | | |
|  | Principe de coulée verte à créer | | |

2.5 OAP Rue des Ajoncs

2.5.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2.5.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, à proximité directe de la voie ferrée.

2.5.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Préserver le mur en pierre bordant la rue des Ajoncs.
- Préserver une frange végétale le long de la voie ferrée.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Préserver des accès vers les fonds de jardin limitrophes pour permettre leur urbanisation éventuelle.
- Positionner l'accès au site suffisamment loin du pont ferroviaire pour assurer la visibilité.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Rue des Ajoncs »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange paysagère à préserver/renforcer
-  Principe d'accès à créer
-  Accès permettant la densification des arrières de jardin à préserver
-  Mur existant à préserver et valoriser

2.6 OAP Avenue de la Caillerie

2.6.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<

2.6.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs fonds de jardin pouvant être densifiés.

2.6.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront à minima 20% des logements produits.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Créer une placette de convivialité en cœur d'îlot.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1 maximum.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Permettre les accès pour véhicules motorisés depuis l'avenue de la Caillerie et la route de Saint Hilaire.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Avenue de la Caillerie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Un seul accès automobile autorisé à positionner librement le long de la ligne
-  Accès à minima piéton à réaliser
-  Principe de desserte viaire
-  Principe de placette à créer

2.7 OAP rue des Rosiers

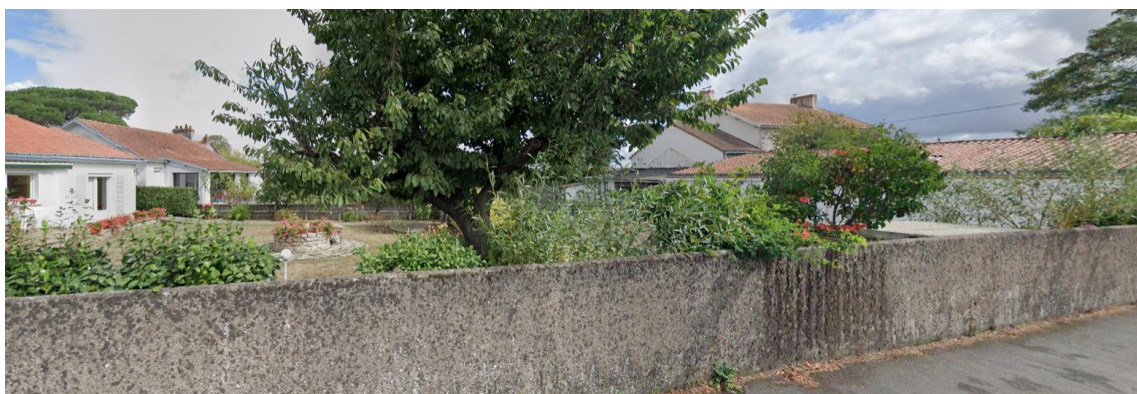
2.7.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



2.7.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs fonds de jardin pouvant être densifiés.

2.7.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Prévoir un accès à minima piéton depuis l'écoquartier de la place Du Champ de Foire.
- Permettre les accès pour véhicules motorisés depuis la rue des rosiers et la route de Saint Hilaire.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « rue des Rosiers »

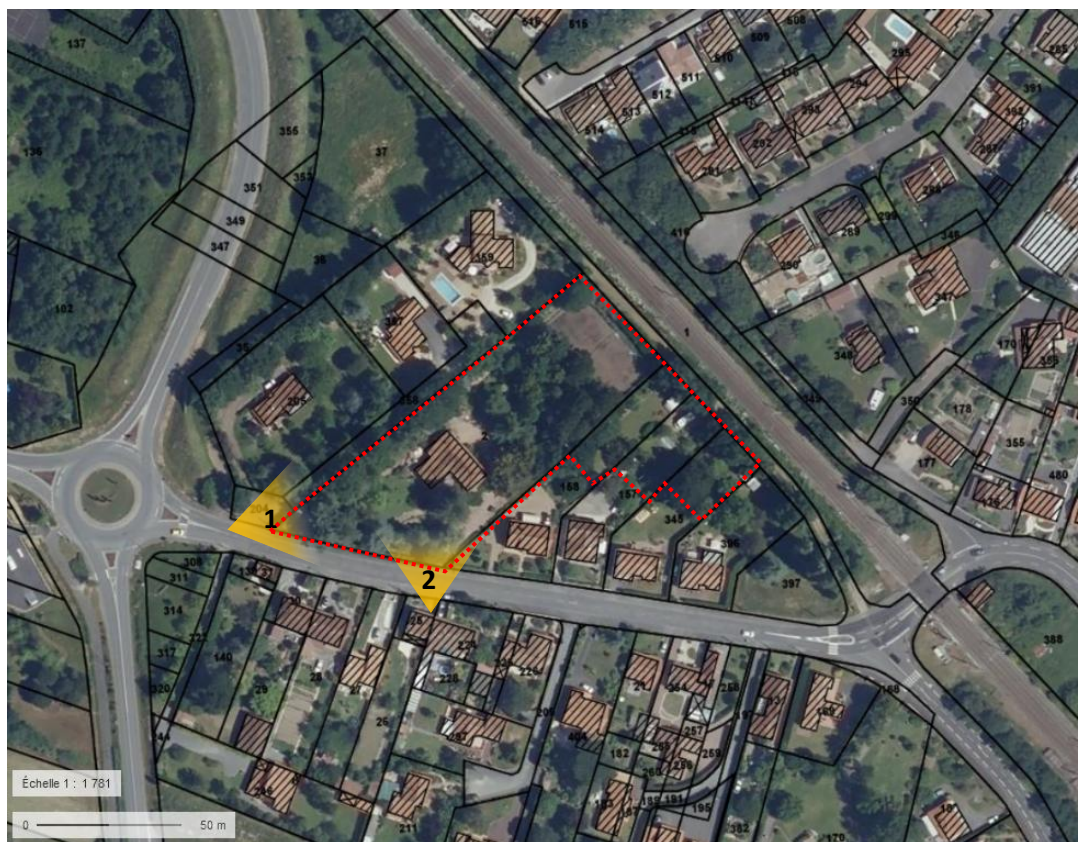


Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à minima piéton à créer
-  Linéaire d'accès automobile autorisés

2.8 OAP route de Saint Lumine

2.8.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



2.8.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs fonds de jardin pouvant être densifiés, localisé à proximité directe de la voie ferrée.

2.8.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront à minima 20% des logements produits.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1 maximum.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'arbres de hautes tiges.
- Créer/préserver des franges paysagères le long de la voie ferrée et le long de la route de Saint Lumine.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de Saint Lumine.
- Créer une placette de retournement qualitative pour véhicules légers à minima.
- Créer une connexion douce vers le chemin communal situé au nord.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « route de Saint Lumine »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame végétale à préserver
-  Linéaire d'accès automobile autorisés
-  Principe de desserte viaire à créer
-  Principe de placette à créer
-  Principe de connexion piétonne à créer

2.9 OAP Rond-point du Soleil Levant

2.9.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2.9.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à une unité foncière bâtie avec un vaste jardin.

2.9.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 60 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront à minima 20% des logements produits.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'arbres de hautes tiges.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Conserver la frange boisée permettant de créer un espace tampon entre le futur quartier d'habitation et les équipements publics existants.
- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- Les constructions seront de type traditionnel en R+1 maximum.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Réaliser un maillage de liaisons douce permettant de relier la route de Gorges et l'allée Eugène Bossard afin de connecter avec les emplacements réservés visant à créer un réseau de voies douce au bord de la rivière.
- Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de Gorges.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Rond Point du Soleil levant »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange végétale à préserver
-  Accès automobile à créer
-  Principe de cheminement piéton à créer
-  Accès permettant la densification des arrières de jardin à préserver
-  Hauteur des constructions limitée à du R+1+comble
-  Hauteur des constructions limitée à du R+1

2.10 OAP Route de Gorges

2.10.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



2.10.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond au site technique du Département dont le déplacement est envisagé sur le secteur de la Grande Pièce.

2.10.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 60 logements par hectare.
- Prévoir la création de logements sociaux qui représenteront 100% des logements produits.
- Permettre d'accueillir des services médicaux et sociaux en lien avec le pôle médico-social.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

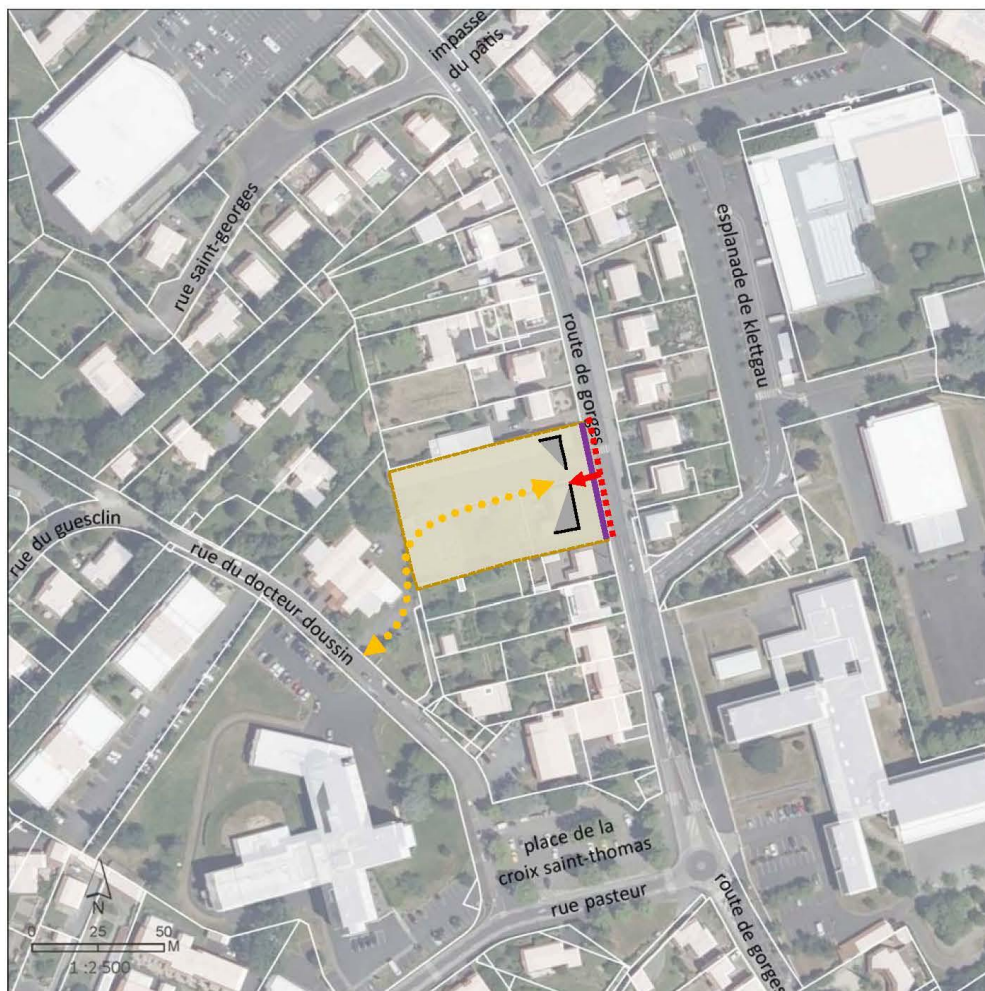
- Eviter de reproduire des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang.
- Maintenir une cohérence urbaine route de Gorges avec le maintien d'un mur de clôture à l'alignement de la voie et une implantation des bâtiments en retrait de la voie dans le respect de l'alignement dominant de la rue.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Les constructions seront de type traditionnel en R+2 maximum.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Créer une liaison douce entre l'Est et l'Ouest.
- Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de Gorges.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Route de Gorges »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès automobile possible
-  Principe de liaison piétonne à créer
-  Principe de construction en retrait, à l'alignement dominant des autres constructions de la rue
-  Alignement sur rue devant être tenu par un muret

2.11 OAP de la Gare

2.11.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



2.11.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, à proximité directe de la voie ferrée

2.11.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Projeter l'implantation de services, d'équipements et/ou de bureaux.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Permettre la démolition de certains bâtiments pour valoriser le foncier.
- Créer une frange végétale le long de la voie ferrée.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Réaliser des accroches bâties significatives au sud-ouest du périmètre le long de la rue de la Mare Rouge.
- Créer un front bâti qualitatif à la pointe sud du site.
- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- La hauteur des constructions est limitée à R+3 maximum à condition que la construction présente un épannelage varié. Sinon elle est limitée à R+2.
- Rechercher un fractionnement des volumes bâtis : jeu de hauteur, diversification des formes des toitures, décrochés de façades, revêtements différenciés en façades... Ces jeux de volumes devront permettre d'éviter un aspect monolithique des constructions.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Autoriser les accès automobiles depuis la rue de la Mare Rouge.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



Commune de Clisson

OAP « de la Gare »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame végétale à préserver
-  Frange paysagère à créer
-  Linéaire d'accès automobile autorisés
-  Accroches bâties significatives à créer

2.12 OAP Parc de Tabari

2.12.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2 <



3 <



2.12.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension du tissu urbain. Il correspond à une emprise située dans le prolongement Sud du Parc de Tabari. Le site de l'OAP comprend des parcelles à vocation agricole, bordées de haies bocagères.

2.12.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Permettre l'installation de nouvelles entreprises et/ou le développement d'entreprises existantes.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- Positionner l'un des aménagements permettant la gestion des eaux pluviales en bordure de la route de Saint Hilaire de Clisson et s'assurer de sa qualité paysagère.
- Prévoir un filtre paysager sur la partie Ouest, proportionnel à la volumétrie du bâti et accompagnant le fossé existant.
- Préserver le boisement existant localisé au cœur du parc Tabari.
- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
- Préserver les trames végétales que composent les haies bocagères sur une largeur de 10 mètres. Ces trames pourront être percées pour la création d'une voirie.
- Prévoir un espace non constructible à proximité du boisement situé au sud de l'OAP. Cet espace correspondra à une bande paysagée assurant la fonctionnalité écologique du boisement et des mares.
- Renforcer les connexions écologiques entre la trame végétale existantes et le boisement situé au sud de l'OAP.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Interdire les accès depuis la route de Saint Hilaire de Clisson.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Parc de Tabari »



Légende

Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame végétale à préserver / renforcer (pouvant être percée pour la création d'une voirie)
-  Boisement à préserver

Élément à créer :

-  Espace non constructible (bande prairiale assurant la fonctionnalité écologique du boisement et des mares)
-  Haie bocagère connectée au boisement
-  Principe de gestion des eaux pluviales permettant de qualifier l'entrée de ville
-  Frange paysagère permettant de qualifier l'entrée de ville depuis la route de Saint Hilaire de Clisson
-  Principe d'accès
-  Accès interdit

2.13 OAP de Klettgau

2.13.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2.13.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension du tissu urbain. Il correspond à une emprise située dans le prolongement nord du pôle d'équipements de Klettgau. Le site de l'OAP comprend une parcelle à vocation agricole, bordée de haies bocagères.

2.13.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Permettre l'installation de nouveaux équipements culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liés à l'enfance.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- Préserver les haies bocagères situées en pourtour du site.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Préserver le chemin piéton à l'Ouest et au Nord (chemin menant à la cascade) et la haie bocagère associée.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « de Klettgau »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange végétale à préserver
-  Position de l'accès automobile
-  Principe de liaison piétonne

2.15 OAP « Esplanade d'Alatri »

2.13.4 Localisation du site



1 <



2.13.5 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension du tissu urbain. Au nord, se trouve le lycée Aimé Césaire. Le site de l'OAP comprend une parcelle à vocation agricole, bordée de haies bocagères.

2.13.6 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Permettre la création d'une aire de stationnement.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

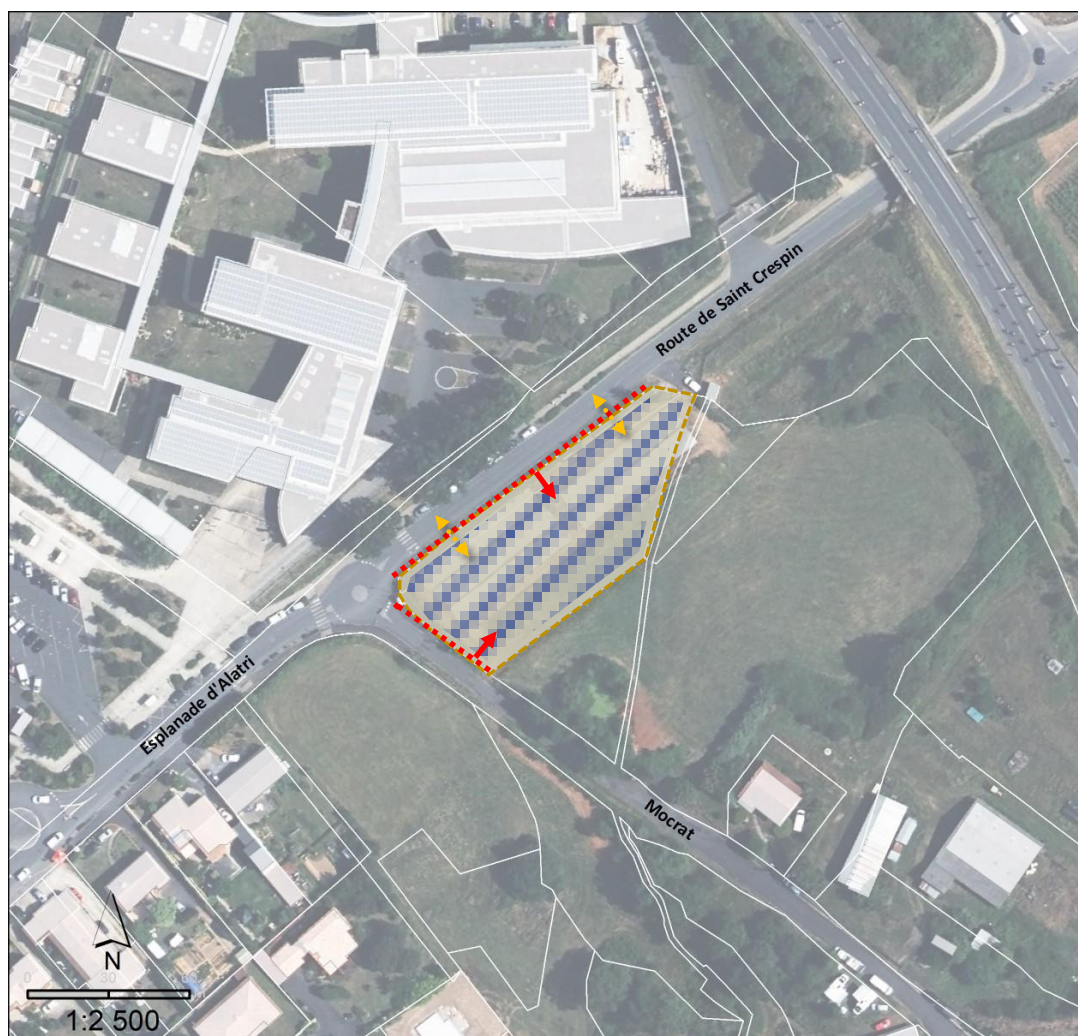
- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- Préserver /renforcer les franges paysagères situées en pourtour du site.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Interdire les accès aux abords du rond-point.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Esplanade d'Alatri »



-  Périmètre de l'OAP
-  Frange paysagère à préserver/renforcer/créer
-  Linéaire d'accès automobile possible
-  Accès piéton à créer
-  Zone de parking

CHAPITRE 3 : OAP THEMATIQUE « DENSIFICATION »

3.1 La diversification des programmes de logements

■ Dispositions et caractéristiques

La commune de Clisson est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Clisson Sèvre et Maine Agglomération adopté par la délibération du conseil communautaire du 5 octobre 2021. Il fixe des objectifs de production de logements et notamment en matière de logements sociaux sur l'ensemble des communes du territoire dont Clisson.

La vivacité du territoire a entraîné une atteinte entre 50 et 100 % des objectifs de production de logements en 2022. La majeure partie des logements autorisés sont des logements individuels dont une proportion très importante de grands logements (T4, T5, T6 et +). L'un des objectifs du PLH est de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble du territoire. Les évolutions constatées depuis 2021 démontrent l'amorce d'une diversification avec l'augmentation de la part de T2-T3 dans la production de logements.

Cependant, cette diversification doit être renforcée pour que le parc de logement s'adapte à l'évolution des besoins liée notamment à l'augmentation de la part des seniors dans la population globale, au desserrement des ménagées diminuant le nombre de personnes par foyer.

Par ailleurs, afin d'encourager l'installation des jeunes actifs et jeunes ménages, l'offre de logements doit également être adaptée à leurs besoins.

■ Enjeux

- Diversifier la typologie des logements pour favoriser l'accueil de profils diversifiés et notamment l'accueil des jeunes actifs et jeunes ménages.
- Prendre en compte l'adaptation des logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) afin notamment de s'adapter aux besoins de la population senior en augmentation.
- Intégrer une part de logements de 2 pièces et moins pour répondre à l'ensemble des besoins.

3.2 Les enjeux du secteur pavillonnaire

■ Dispositions et caractéristiques

Le tissu pavillonnaire se caractérise par une densité bâtie faible, souvent traduite par de l'habitat individuel implanté en retrait de la voirie, détaché des habitats voisins et isolé au centre d'une parcelle relativement grande lui permettant de bénéficier d'espaces extérieurs en pourtour et d'un arrière jardiné. Les typologies bâties sont bien souvent soit à rez-de-chaussée ou à R+1. Les terrains conservent une forte part de végétal, avec encore parfois des parcs arborés ou des arrières jardinés.

Ce tissu urbain, caractéristique de l'habitat en extension des centres bourgs anciens, offre aujourd'hui de nombreuses opportunités foncières de valorisation et de densification.

Aujourd'hui, plusieurs raisons peuvent amener un propriétaire à vouloir construire de nouveaux logements sur son terrain ou à le diviser en plusieurs lots : rentabiliser la vente de sa propriété, céder une partie de son terrain pour en diminuer la surface à entretenir, construire un logement locatif pour compléter ses rentrées d'argent, bénéficier d'une indépendance pour accueillir un membre de la famille...

Dans le cadre d'un projet de valorisation foncière par la division et/ou la densification, il est nécessaire d'opérer une réflexion préalable permettant d'élaborer un projet cohérent avec ses objectifs personnels, mais également avec l'environnement voisin tout en anticipant les potentielles évolutions futures.

Les quelques pages à suivre ont pour objectif de donner quelques clés d'élaboration de projets réfléchis, sans dresser le tableau exhaustif des possibles, ni de l'ensemble des contraintes à prendre en compte.

■ Enjeux

- Maitriser la densification des cœurs d'îlots, par l'utilisation de formes architecturales cohérentes avec l'environnement bâti voisin, pour limiter les contraintes de voisinage et garantir une bonne intégration des constructions.
- Favoriser la mutualisation des accès et des zones de stationnements.
- Maintenir les principes de jardins et d'espaces extérieurs paysagers.
- Gérer les limites avec les secteurs agricoles et naturels voisins.

3.3 Densifier les secteurs pavillonnaires

3.3.1 Intégration à l'environnement et aux particularités du site

L'implantation d'une nouvelle construction nécessite de prendre en compte les caractéristiques du site :

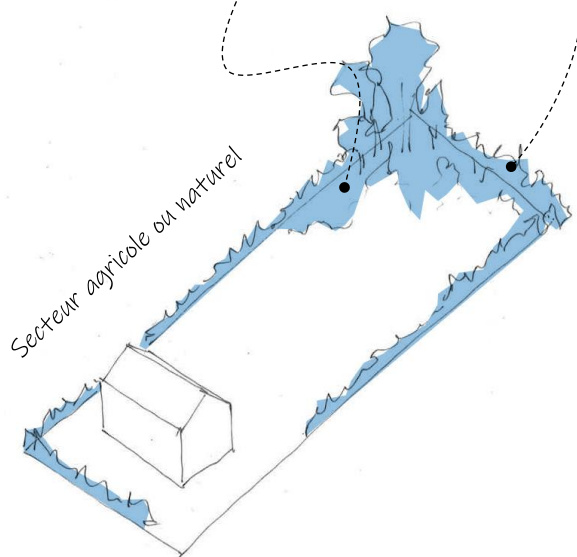
■ La topographie et nature du terrain

- S'intégrer à la pente naturelle du terrain en limitant les mouvements de terrain au strict nécessaire (éviter les déblais-remblais et tout remaniement artificiel). C'est bien la construction qui doit s'adapter au site à travers une réflexion d'ensemble et non l'inverse. Une construction en haut de pente devra s'implanter en cohérence avec le relief existant en évitant les terrassements importants afin de minimiser son impact visuel.
- Positionner le garage de manière réfléchie par rapport à la voirie pour ne pas défigurer le paysage par une allée carrossable trop importante, et pour ne pas entraîner de grandes surfaces imperméabilisées. Sa disposition au plus proche de la voirie d'accès permet par la même de palier au problème de pente potentielle.

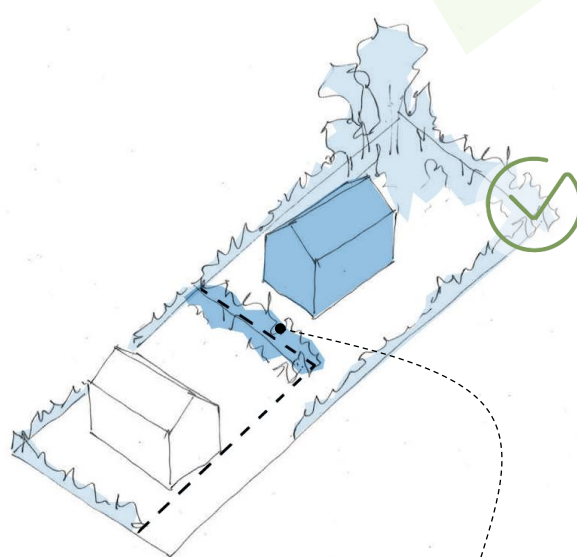
■ Eléments naturels et patrimoniaux

- Rechercher l'intégration des clôtures et murs existants traditionnels.
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en maintenant ou créant des continuités végétales en limites de parcelles.
- Traiter les limites avec les secteurs naturels et agricoles par la conservation ou le maintien de franges végétalisées.
- Privilégier les constructions bioclimatiques.

En limite de secteur urbanisé :
conserver ou créer une transition
végétale



Conserver autant que possible la
végétation déjà en place sur la
parcelle pour préserver l'intimité du
logement



Point de vigilance à avoir en cas de terrain en pente :
les talus ça prend de la place peu exploitable au sein
d'un jardin !

Nouvelle clôture végétale
pour intimité du logement

3.3.2 Intégration au cadre de vie du voisinage

Les nouvelles constructions doivent respecter certaines règles de distance, de hauteur, d'orientation et de création d'ouvertures afin de ne pas nuire aux habitations voisines.

■ Gérer les vis-à-vis

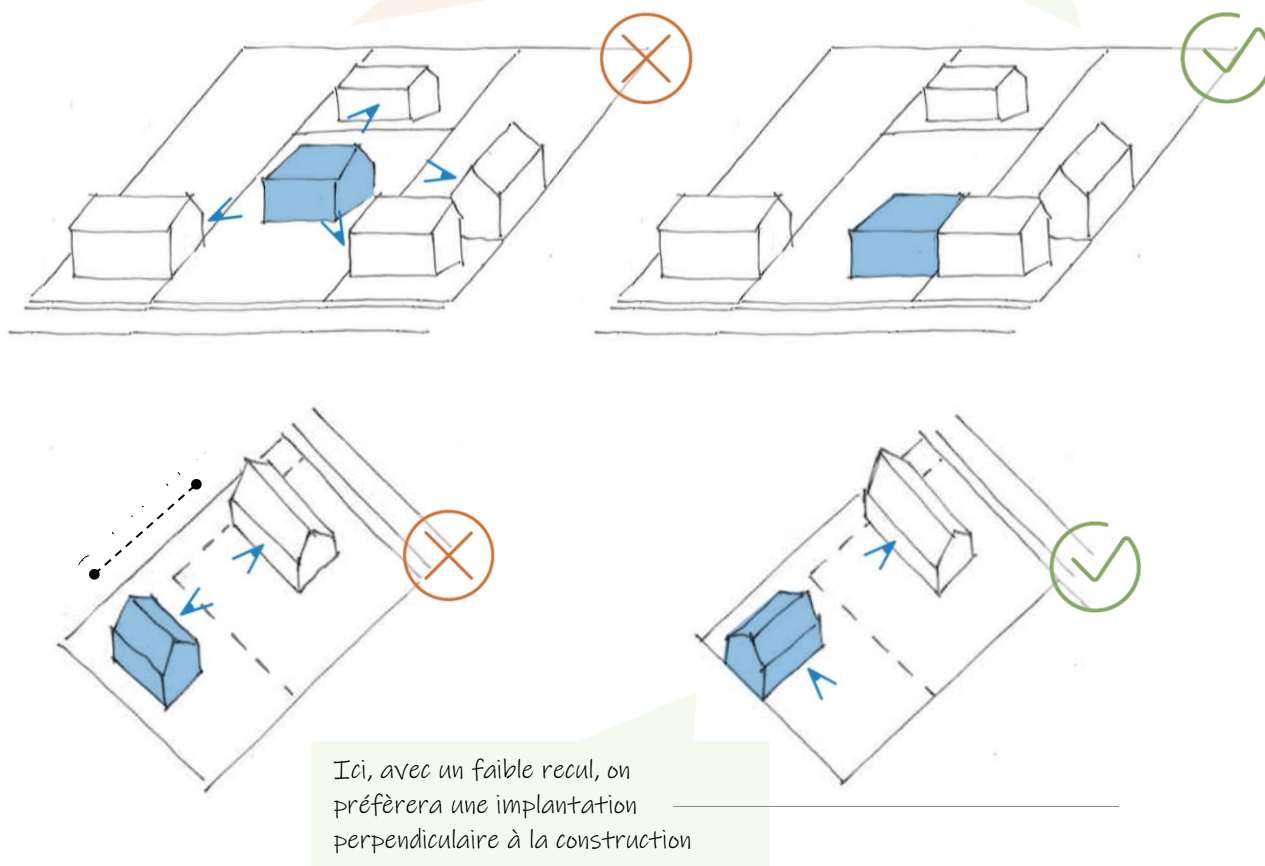
- Eviter une implantation centrale en cœur d'îlot.
- Préférer soit une implantation en mitoyenneté dans le prolongement d'une construction existante, soit une implantation détachée, placée perpendiculairement à l'habitation existante.
- Penser le logement dans son ensemble, avec sa cour, son patio ou son jardin sans vis-à-vis avec les avoisinants.

■ Le droit au soleil

- Limiter la hauteur de construction pour que le terrain voisin situé au nord puisse bénéficier de conditions d'ensoleillement satisfaisantes. On parle de *masque solaire* pour évoquer les ombres créées par une construction située au nord de la première.
- Prendre en compte les hauteurs des constructions avoisinantes pour éviter les ruptures d'échelle ou une ombre portée trop importante sur la construction ou le terrain voisin au nord.
- S'inspirer du gabarit (hauteur, largeur, longueur) du bâti existant pour garantir une meilleure intégration et éviter les ruptures visuelles.

La nouvelle construction en cœur d'îlot bénéficie d'un jardin important mais une implantation en milieu de parcelle génère de nombreux vis-à-vis. Vouloir s'éloigner des voisins entraîne une covisibilité importante

Dans ce cas, s'accoler à la construction voisine protège des vis-à-vis

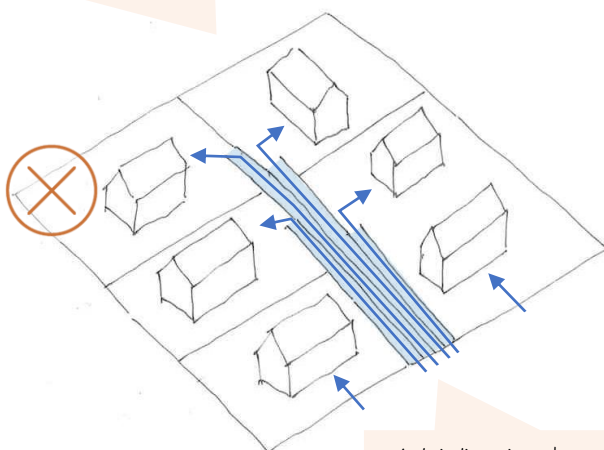


3.3.3 La gestion des accès et voiries nouvelles

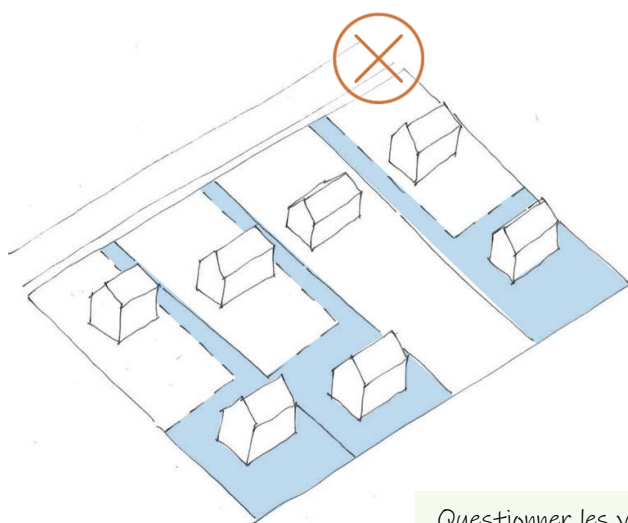
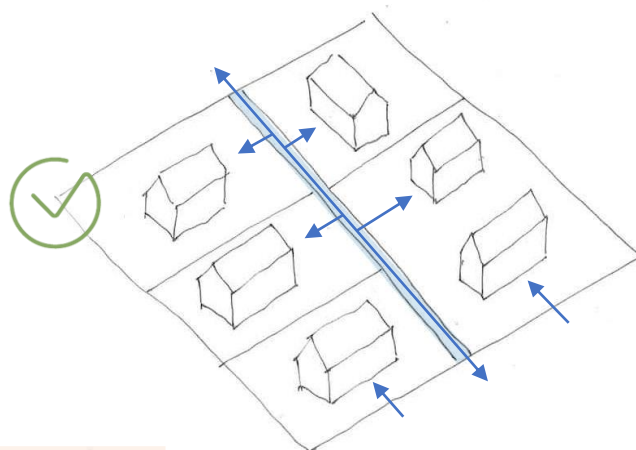
Les secteurs pavillonnaires construits ou densifiés au coup par coup, sont souvent desservis par une multitude de chemins privés, ayant pour effet une consommation foncière excessive, ainsi que des problématiques de sécurisation des accès sur la voie publique. Une mutualisation de ceux-ci permet une meilleure organisation de ces quartiers.

- Contacter ses voisins lors d'un projet de valorisation de son foncier pour s'informer et mutualiser les projets en cours ou à venir. Penser à réfléchir à un projet d'ensemble pour une meilleure harmonie de quartier.
- Mutualiser les accès pour l'ensemble des constructions en cœur d'îlot afin d'éviter les parcelles en drapeau. Ceci optimisera les coûts de voirie et de viabilisation.
- Optimiser l'implantation du stationnement sur les nouvelles parcelles en mutualisant ces espaces entre voisins.

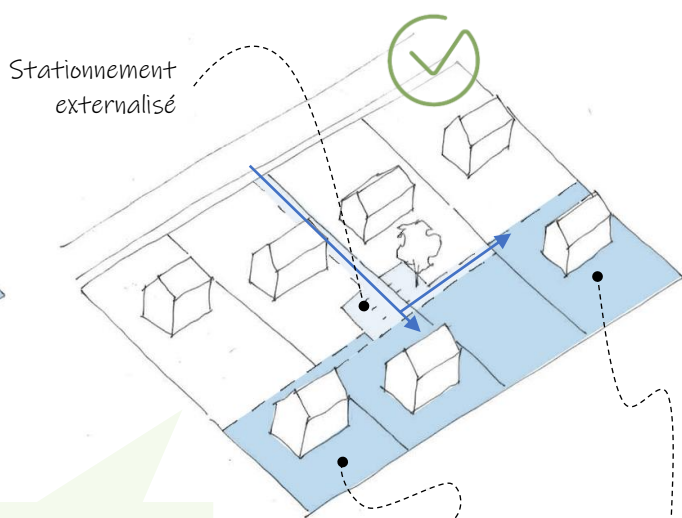
Consommation foncière importante du fait de la création de multiples chemins d'accès



Multiplication des accès sur voirie publique entraînant des problèmes de sécurité



Questionner les voisins pour création d'accès et de stationnement mutualisés



Possibilité d'accès piéton pour certains lots

3.3.4 Anticiper l'urbanisation future

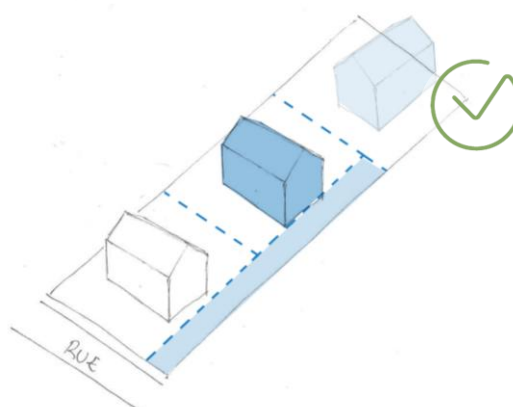
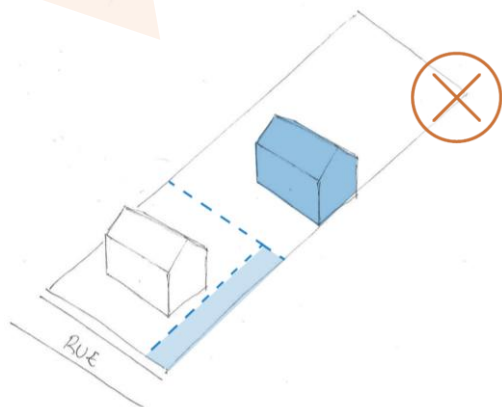
■ Division parcellaire

- Envisager des divisions mutualisées entre voisins, permettant de créer de nouveaux terrains non imaginés au préalable sur sa simple parcelle privée.
- Penser à la mutualisation des accès et des zones de stationnement lors de la division parcellaire.

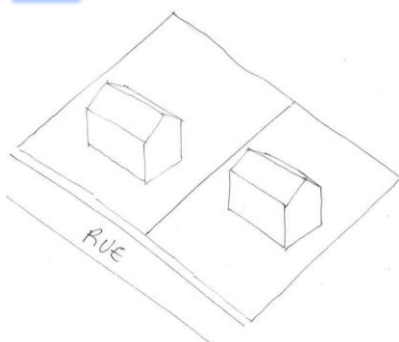
■ Implantation bâtie

- Privilégier une implantation sur une limite du terrain pour faciliter les extensions demain.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, privilégier un retrait minimal de 3m pour garantir une extension habitable demain (3m étant une largeur adaptée pour une pièce de vie agréable).
- Eviter les constructions en milieu de parcelle qui laissent peu d'évolution possible et entraînent parfois des délaissés peu exploitables de chaque côté de l'habitation.
- Réfléchir à l'évolution possible des terrains alentour et leur desserte dans le but de limiter le déploiement des voiries individualisées.

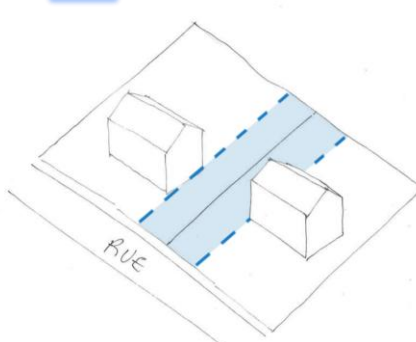
Penser à l'urbanisation future des cœurs d'îlot, éviter les implantations bâties qui limiteraient les évolutions possibles



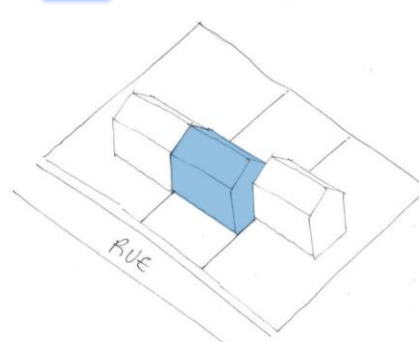
1 Etat initial



2 Division mutualisée



3 Nouvelle habitation



CHAPITRE 4 : OAP THEMATIQUE, MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

4.1.1 Petit lexique des continuités écologiques

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.

4.1.2 A l'échelle du territoire

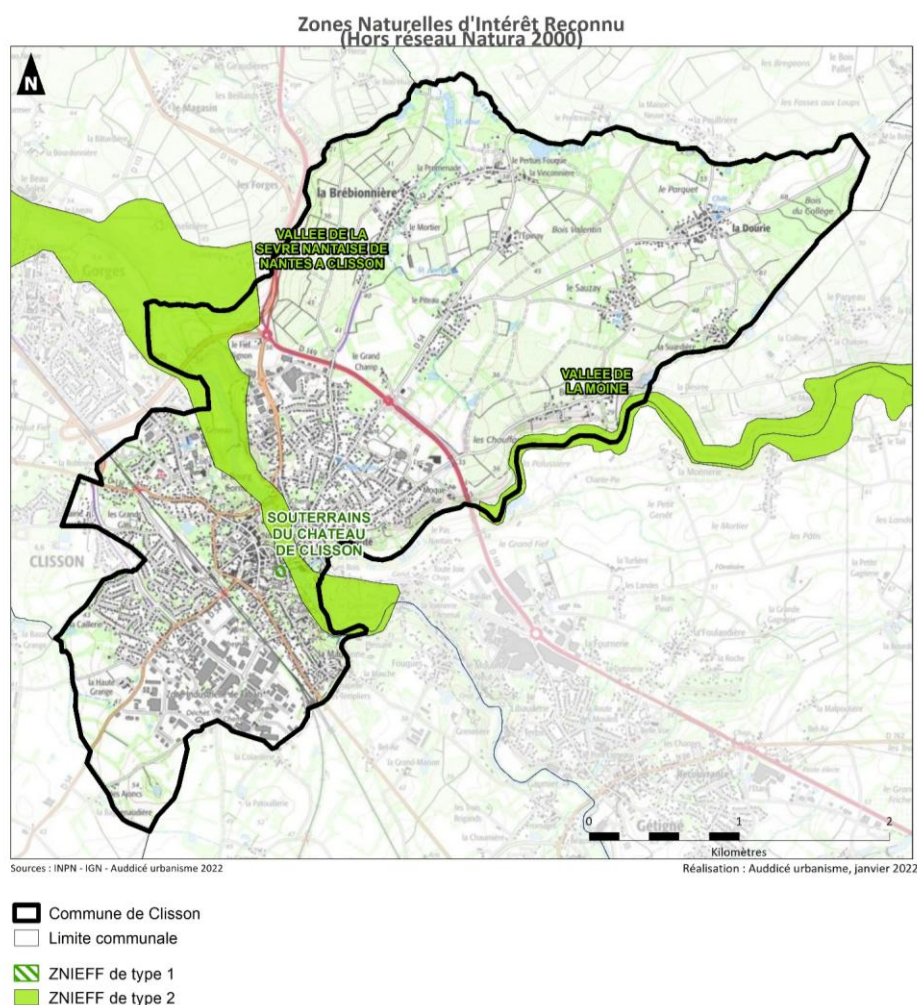
Les prescriptions et recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions des trames écologiques.

La trame verte et bleue se décline sur le plan de zonage à travers :

- La protection des zones humides
- La protection du réseau hydrographique
- La protection des haies bocagères
- La protection des boisements au sein des périmètre environnementaux

■ Protéger les boisements

Au sein des ZNIEFF, le déboisement est interdit (les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique).



■ Préserver le maillage bocager

Le maillage bocager identifié sur le plan de zonage doit être préservé. Le règlement préserve les haies à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

■ Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité

Aux abords des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique, l'OAP fixe les orientations suivantes :

- Ne pas créer de nouvel obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site
- Préserver les haies bordant les cours d'eau
- Protéger les berges de toute nouvelle forme d'urbanisation – un recul de 10 mètres sera imposé en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, pour permettre le développement d'une ripisylve ou d'une berge végétalisée. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant (zone urbaine), notamment traditionnel ou dense, le recul est réduit à 5 mètres
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

Le règlement préserve les cours d'eau à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

■ Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne. Elle vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités hydrologiques naturelles, replanter la végétation et améliorer la qualité de l'eau.

Le règlement préserve les zones humides à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

4.1.3 A l'échelle des projets de construction et les aménagements



Source : Lindsay Humbert - Agence Paume - PSMV d'Angers

■ Renforcer la trame verte

La préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire.

L'OAP présente ci-dessous des recommandations d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine
- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate)
- Restaurer les haies et bocages dégradés



Source : Lindsay Humbert - Agence Paume - PSMV d'Angers

■ Favoriser le passage de la petite faune

- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol).

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain

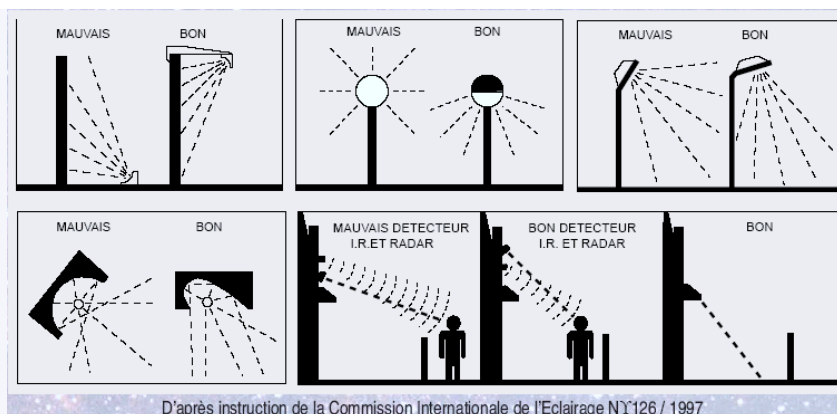


Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr

■ Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



D'après instruction de la Commission Internationale de l'Eclairage N°126 / 1997

Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.

4.1.4 A l'échelle du logement

A l'échelle de leur logement, les habitants sont donc invités à mettre en œuvre les actions suivantes :

- **ACTION 1** : ne plus utiliser de pesticides, herbicides, fongicides et antifongiques de synthèse (éviter également les produits autorisés en agriculture biologique, car ils ne sont pas forcément sélectifs vis-à-vis des insectes...)
- **ACTION 2** : ne plus retourner son sol au motoculteur, mais préférer un travail doux de décompaction avec une grelinette et pailler le potager et les parterres (pailles, foin, tontes, feuilles mortes...) afin de ne pas perturber la microfaune du sol utile à l'assimilation des minéraux et à l'obtention d'une terre de qualité humifère et aérée
- **ACTION 3** : espacer les tontes et utiliser la position haute de la lame. Adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger... Laisser la flore sauvage fleurir et coloniser le jardin. Préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6 cm et vous éviter l'effet tapis brosse au mois d'août lors des canicules...

- **ACTION 4** : planter une haie champêtre réalisée avec des essences communément observées localement
- **ACTION 5** : semer des fleurs mellifères ou une prairie fleurit qui attire les abeilles et les autres pollinisateurs (abeilles sauvages ou domestiques, papillons, syrphes...) en pleine terre ou en pot (lavande, romarin, thym, mauve, bleuet, bourrache, coriandre, coquelicot, marguerite, soucis des jardins, cosmos, tournesol, phacélie...)
- **ACTION 6** : planter un arbre, quelques arbustes...
- **ACTION 7** : implanter des nichoirs à oiseaux et à chauve-souris, en façade ou dans la cour, le jardin



Chiroptière
© Google



Logis à martinets
© Google



Corniche à martinets
© Google

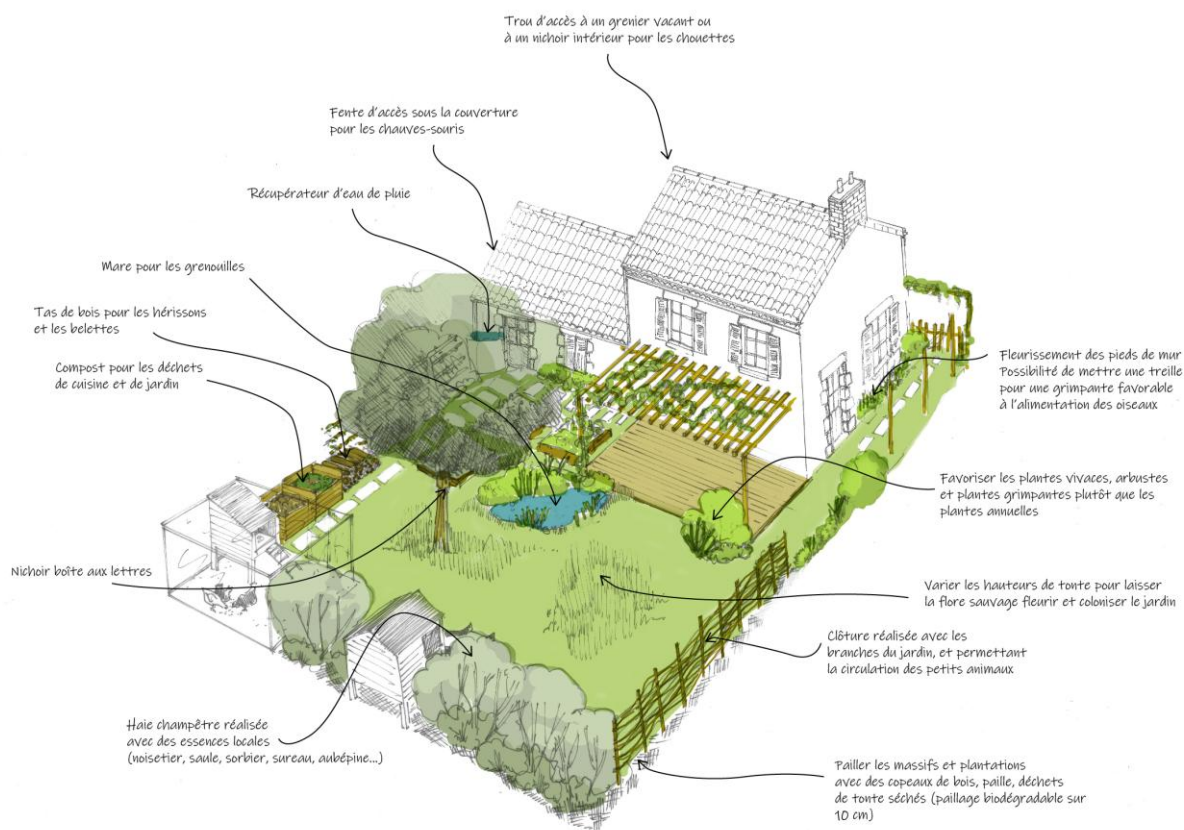


Nichoir à Effraie
© Google

Source : Agence Paume - PSMV d'Angers

- **ACTION 8** : nourrir les oiseaux, uniquement en hiver quand il fait froid et qu'il n'y a plus d'insectes, et avec une nourriture adaptée et de qualité (margarine, morceaux de pommes, graines bio...). Eviter les boules de graisses entourées d'un filet en plastique qui blesse le bec des oiseaux et préférer l'installation d'un distributeur
- **ACTION 9** : proposer un abri pour les hérissons (tas de branchage, de feuilles mortes) qui sera également apprécié des crapauds et des salamandres
- **ACTION 10** : laisser en place les souches des arbres morts, et si c'est possible l'arbre mort au sol afin d'attirer les insectes dont se nourrissent les oiseaux et les chauves-souris
- **ACTION 11** : installer un tas de pierre pour servir de solarium aux lézards
- **ACTION 12** : aménager une mare ou un petit bassin agrémenté de plantes non invasives (cf. § précédent Choix des essences) pour attirer les batraciens (grenouilles, tritons...) et les libellules
- **ACTION 13** : installer un compost ou lombricomposteur afin de réduire ses déchets et bénéficier d'un engrais naturel pour le potager ou ses plantes en pots
- **ACTION 14** : installer un récupérateur d'eau pour limiter la consommation d'eau au jardin
- **ACTION 15** : choisir, si cela s'avère indispensable, un éclairage extérieur diffusant une lumière tamisée, non dirigée vers le ciel et s'allumant à l'aide d'un détecteur de mouvement afin de limiter la pollution lumineuse nocturne qui perturbe les insectes nocturnes, les oiseaux migrateurs en vol... et notre sommeil

Illustration de la mise en application des actions



Le rebord de fenêtre

ACTION 1

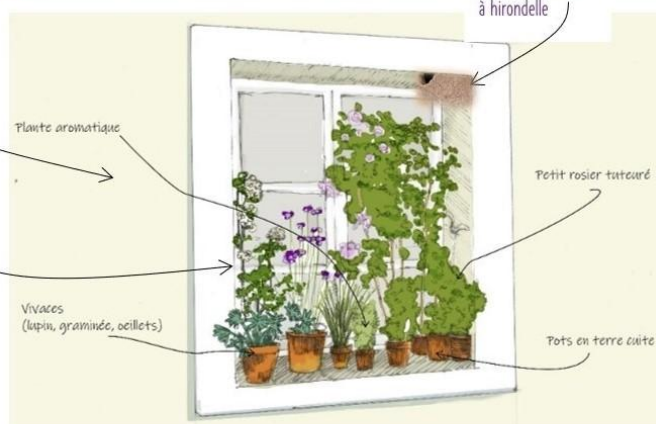
Bannir tout traitement chimique

ACTION 5

Semer des fleurs mellifères qui attire les abeilles et les autres pollinisateurs (lavande, romarin, thym, mauve, bleuet, bourrache, coriandre, coquelicot, marguerite, soucis des jardins, cosmos, tournesol, phacélie...)

ACTION 7

Installer un nichoir à hirondelle



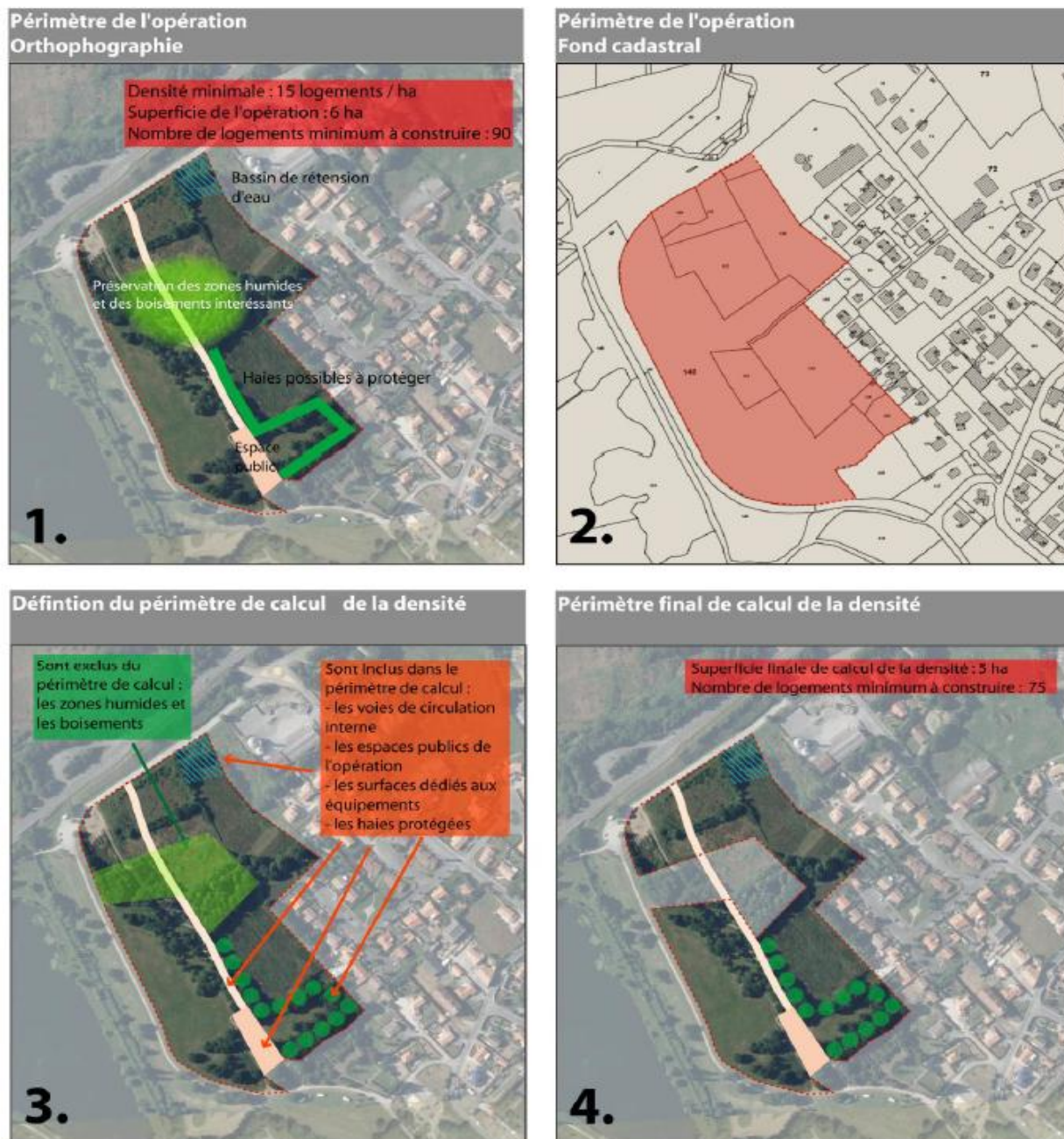
Illustrations URBAN'ism

CHAPITRE 5 : ÉLÉMENT DE DÉFINITION ET D'ILLUSTRATION

5.1 Calcul de la densité

Le choix s'est porté sur la méthode de calcul de la densité à l'échelle de l'îlot. Cette méthode inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement de l'opération. En revanche, cette méthode exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs, ...) ainsi que les infrastructures et équipements répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération.

MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ



Source : SCOT de la COMPA

5.2 Illustration de typologies favorisant la diversification des formes urbaines

Illustration d'une placette (réalisation Auddicé)

