

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 12 NOV. 2018



Irène Geoffroy
Irène GEOFFROY

2.2 - OAP





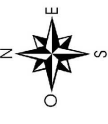
Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes polarités du territoire et entre les équipements et certains quartiers d'habitat des zones agglomérées.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire michelois, continuités piétonnes et cyclables. Elle expose également la continuité que la collectivité souhaite voir prolongée au niveau de la coulée verte. Celle-ci permet de mettre en lien le bourg de Saint Michel et le secteur de Tharon par un axe vert et de qualité.

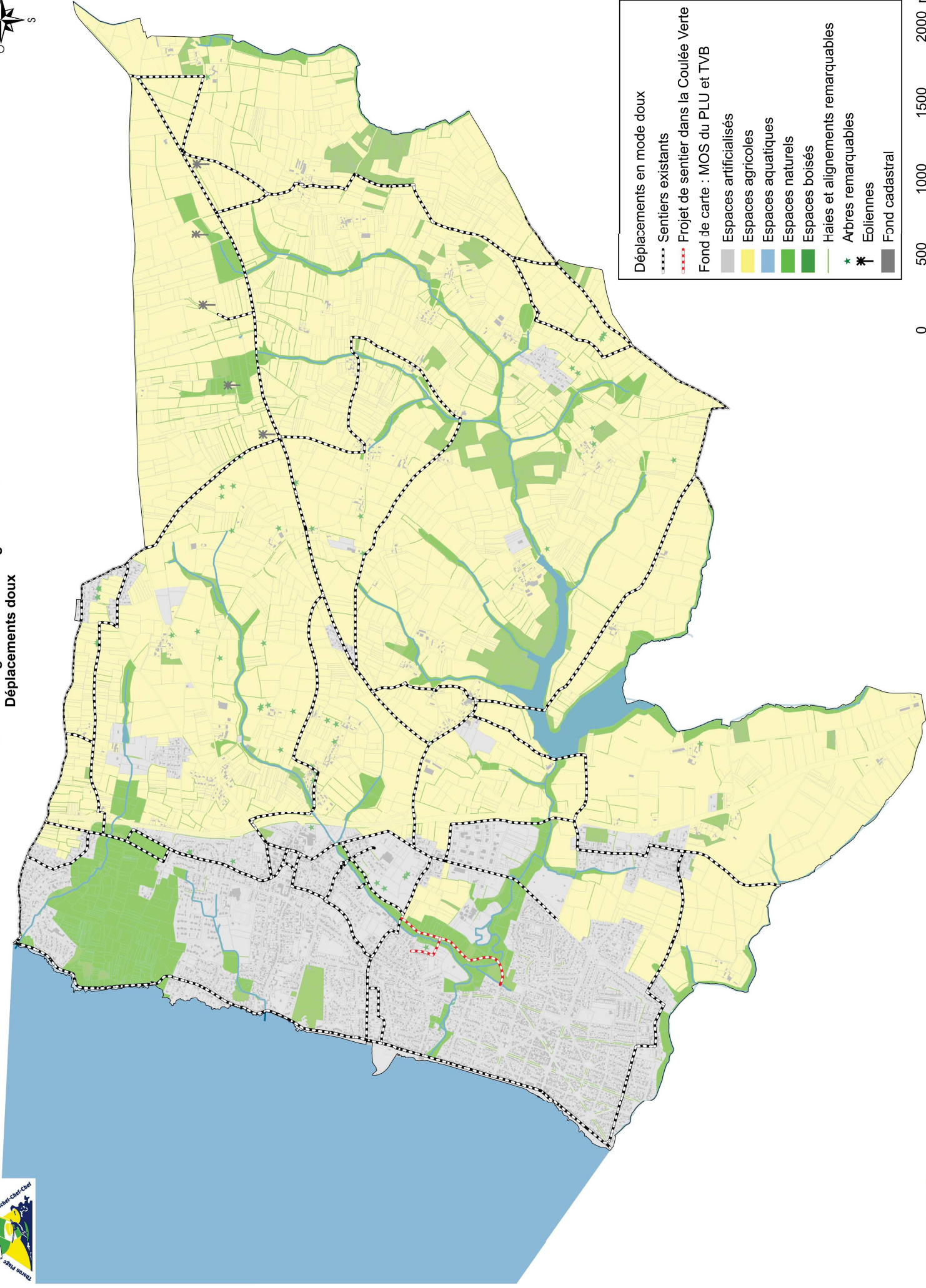
Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d'être complétées pour permettre les connexions souhaitées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.



Orientation d'Aménagement et de Programmation Déplacements doux



Déplacements en mode doux

----- Sentiers existants

- - - - - Projet de sentier dans la Coulée Verte

Fond de carte : MOS du PLU et TVB

■ Espaces artificialisés

■ Espaces agricoles

■ Espaces aquatiques

■ Espaces naturels

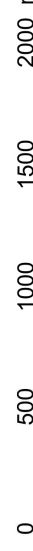
■ Espaces boisés

— Haies et alignements remarquables

* Arbres remarquables

† Eoliennes

■ Fond cadastral





ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement du site doit :

- Accueillir une opération de logements résolument orientée vers la mixité sociale et la diversité des formes urbaines : environ 20% du nombre de logements seront des logements sociaux aidés de typologie variée sur l'ensemble de la zone. Chaque phase devra comprendre 20% de logements sociaux aidés ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 18 logements/hectare minimum, et 21 logements/hectare maximum ;
- Etre échelonné dans le temps afin de réaliser minimum 3 phases sur 5 ans minimum.

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiant du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement permette de :

- Tisser un maillage piéton générant des liens entre les différents lieux (coulée verte, habitat, supermarché, centre-ville, lien vers la mer) ;
- Interdire l'accès direct sur la rue de la Princetière et la RD96 ;
- Aménager des accès au site par des carrefours sécuritaires comme indiqué ;
- Connecter entre eux les différents accès du site indiqués à l'OAP afin que les différentes phases du site soient connectées entre elle ;
- Avoir une règle générale de hauteur maximale de 6 m à l'égout des toits, pouvant monter à 9 m à l'égout des toits au niveau des secteurs de densification ;
- Valoriser les vues et perspectives majeures indiquées en limitant la hauteur des constructions à ce niveau ;
- Accompagner les axes majeurs de composition par une densification de l'habitat permettant d'accompagner les perspectives, de qualifier et de structurer les entrées par une hauteur du bâti plus importante, comme indiqué sur l'OAP ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie du site ;
- Créer une centralité en cœur d'îlot par l'aménagement d'espaces communs de qualité ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères mélangées en limite de la rue de la Princetière et de la coulée verte ;
- Réaliser un merlon paysager d'essences bocagères mélangées le long de la voie départementale 96.



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver les arbres remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- Respecter le sens des écoulements naturels d'eaux pluviales ;
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Estuaire de la Loire :
« Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L. 214-1 du Code de l'environnement doivent respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha. Les eaux pluviales peuvent être collectées et réutilisées sur le terrain. »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

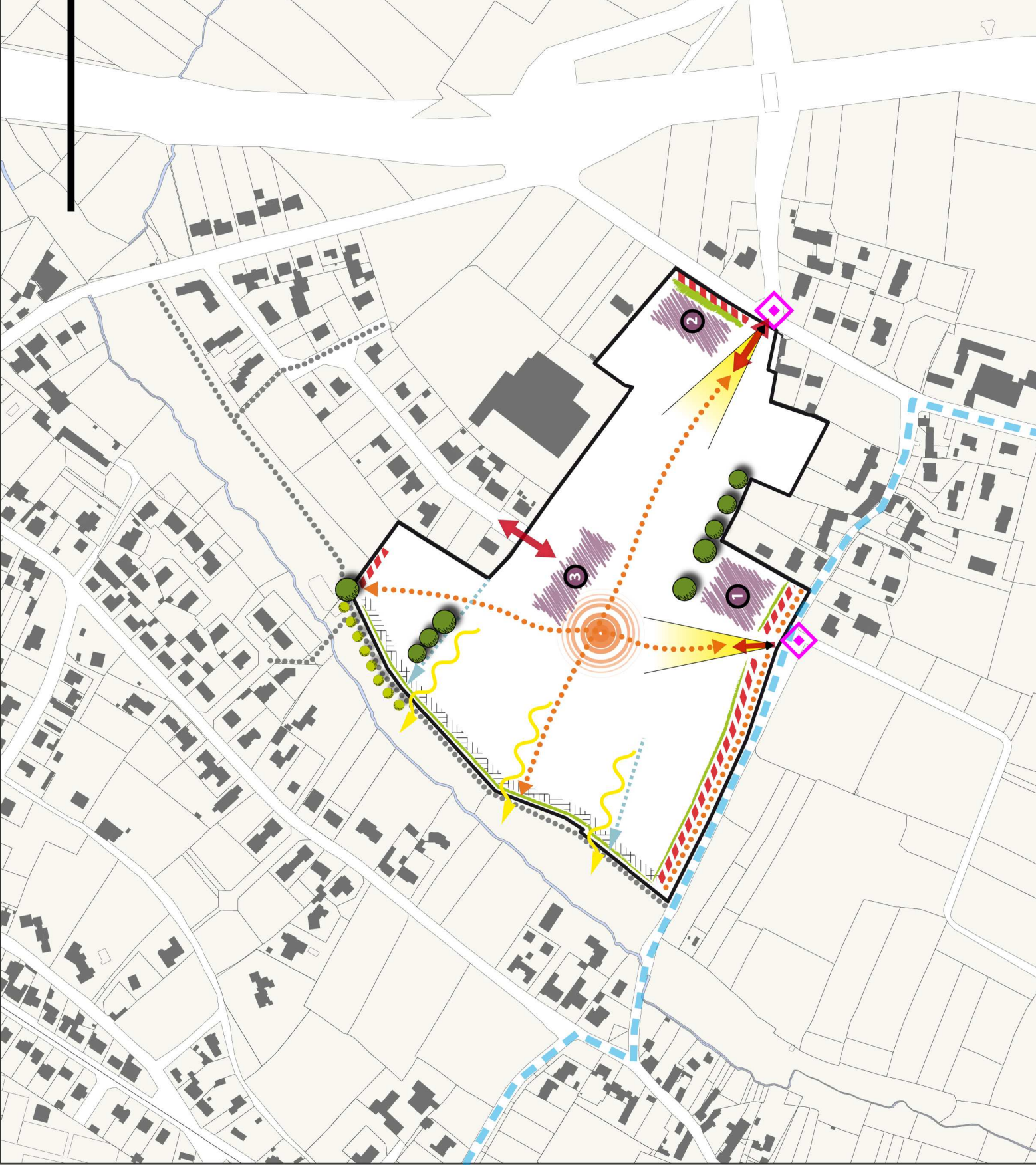
-  Arbre remarquable à valoriser
-  Alignement d'arbre récent
-  Continuité piétonne existante
-  Vélocéan
-  Continuité piétonne à créer
-  Accès principal. Position de principe
-  Accès secondaire entrant uniquement
-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Aucun accès direct ou sortie de voie
-  Zone non aedificandi de 5m de large
-  Clôture végétale d'essences bocagères
-  Merlon paysager d'essences bocagères
-  Perspective à conserver avec hauteur compatible des constructions
-  Percée visuelle
-  Respect de l'axe d'écoulement des eaux
-  Habitat dense en accompagnement des accès : hauteur maximale de 9m à l'égout
-  1 Densité en accompagnement de la perspective sur l'église.
-  2 Densité participant à la qualification et à la structuration urbaine de l'entrée route de la Plaine
-  3 Densité pour structurer l'entrée depuis l'impaase des Fauvettes, profiter de la topographie pour une hauteur plus importante et accompagner la centralité
-  Point focal – centralité à créer

LA PRINCETIÈRE

Surface : 83 199 m²

RÉVISION DU PLU NOV.2017

ETHIC ENVIRONNEMENT





SURFACE : 0ha81

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement du site doit :

- Accueillir une opération de 14 logements ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 17 logements/hectare ;
- Etre réalisé en une seule opération.

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiant du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement permette de :






- Préserver la continuité piétonne existante en bord de site afin de préserver les liens entre les différents lieux (coulée verte, habitat, centre-ville, lien vers la mer) ;
- Avoir un accès unique par la rue de Tharon ;
- Valoriser la vue sur la coulée verte en veillant au jeu de la hauteur des constructions ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées autant que faire se peut ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie du site ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères mélangées en limite de la coulée verte ;
- Ménager un recul de 5 m inconstructible pour les bâtiments principaux en limite Nord.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Valoriser les éléments paysagers indiqués ;
- Respecter le sens des écoulements naturels d'eaux pluviales

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Zone inconstructible pour construction principale
-  Continuité douce à préserver
-  Principe de voie d'accès
-  Élément paysager à valoriser
-  Ouverture sur le vallon (position indicative)

ROUTE DE THARON

Surface : 8 167 m²

RÉVISION DU PLU NOV. 2017





SURFACE : 1ha97

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement du site doit :

- Accueillir une opération de 31 logements environ ; 20% des logements devront être des logements locatifs sociaux ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 17 logements/hectare ;
- Etre réalisé en une ou deux opérations maximum avec une répartition libre du nombre de logements sociaux.

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiant du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement permette de :








- Préserver la continuité piétonne qui traverse le site, et interdire tout franchissement par des véhicules ;
- Créer une continuité douce qui traverse le site permettant d'aller de la rue du Commandant l'Herminier à la rue de Tharon ;
- Avoir un accès par la rue de Tharon et un autre par la rue du Commandant l'Herminier ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées autant que faire se peut ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie et à la végétation arborée du site ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères mélangées en limite du chemin doux de Bel Essor ;
- Ménager un recul de 5 m inconstructible stricte (ni construction principale, ni annexe), le long du chemin doux de Bel Essor.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Valoriser les éléments paysagers indiqués ;
- Respecter le sens des écoulements naturels d'eaux pluviales

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Aucun franchissement véhiculé
-  Élément paysager à préserver
-  Continuité douce à préserver
-  Continuité douce à créer
-  Accès en entrée et sortie au site
-  Recul inconstructible strict de 5 mètres avec une clôture végétale obligatoire

BEL ESSOR

Surface : 19 757 m²

RÉVISION DU PLU NOV. 2017



ETHIC
ENVIRONNEMENT

