



**COMMUNE DU CELLIER**

**DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **PIECE 3**

APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 17.12.13

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 07.02.17

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 06.11.2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 06.11.2018

Le Maire,  
Philippe MOREL



## SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b>	<b>P. 4</b>
------------------	-------------

---

<b>LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES</b>	<b>P. 5</b>
--	-------------

<b>1 LE PRIEURE</b>	<b>P. 6</b>
---------------------	-------------

<b>2 LES GATTIERES</b>	<b>P. 9</b>
------------------------	-------------

<b>3 LE BOURG</b>	<b>P. 12</b>
-------------------	--------------

## PREAMBULE

---

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

L'Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme édicte que : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes. »

En application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**1. EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**2. EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**3. EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Cellier concernent trois secteurs :

1. Le Prieuré ;
2. Les Gattières ;
3. Le Bourg.

### **Modification simplifiée n°3**

La modification a été approuvée par le conseil municipal en date du 7 février 2017. Celle-ci a pour objet d'apporter les ajustements suivants :

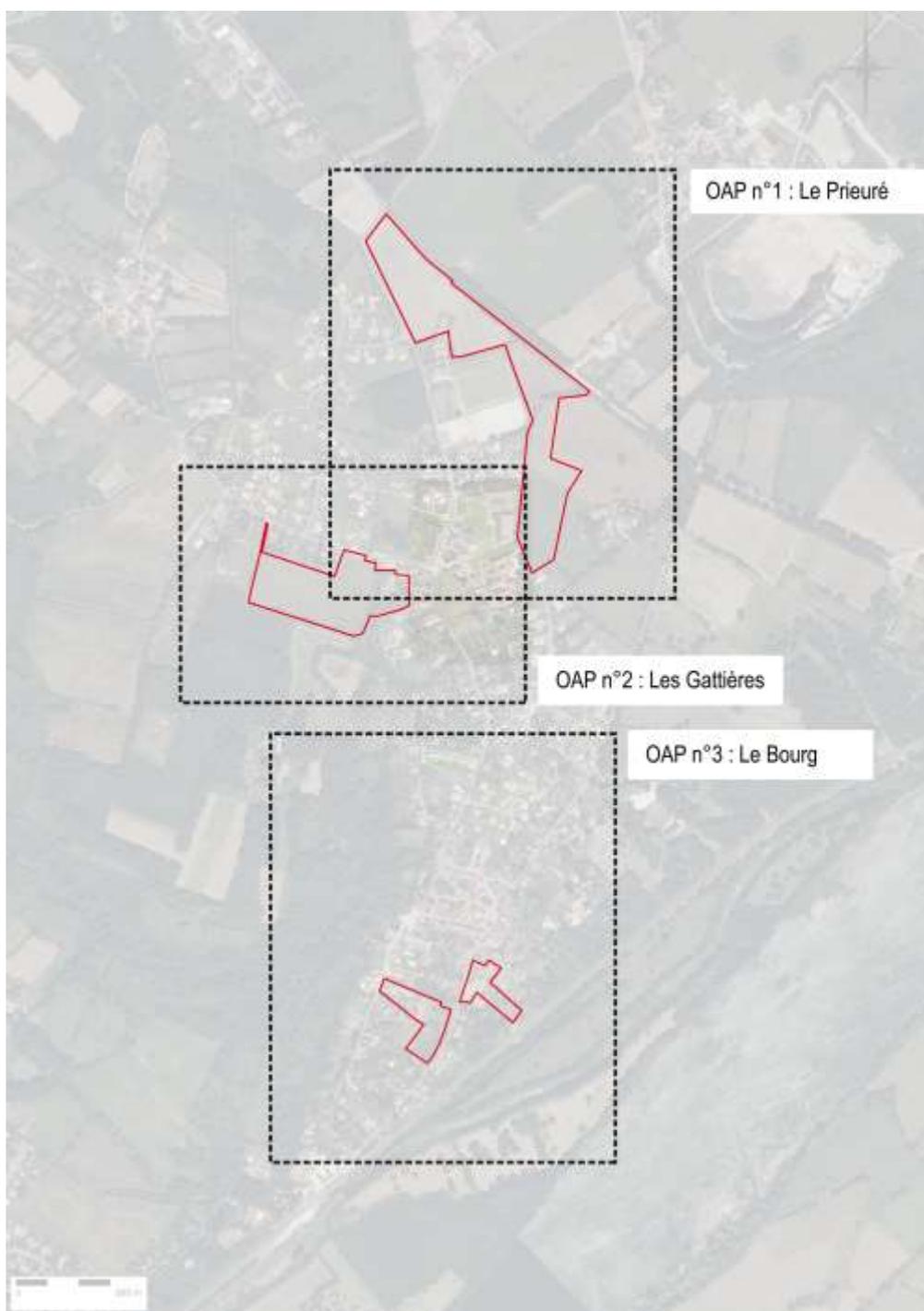
- Modifier le libellé de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 – sous-secteur Le Chalandier ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°12 ;

### Modification simplifiée n°5

La modification a été approuvée par le conseil municipal en date du 06 novembre 2018. Celle-ci a pour objet d'apporter les ajustements suivants :

- Réduction du pourcentage de logements sociaux en adéquation avec les réalités démographiques du territoire ; phase 1 de l'OAP 1 « Le Prieuré » à 20% en locatif aidé et 15% en accession aidée et phase 2 de l'OAP 1 « Le Prieuré » à 20% en locatif aidé et 15% en accession aidée

### LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES



# 1 Le Prieuré



## CONTEXTE

Actuellement à vocation agricole et non bâti, le secteur du Prieuré est situé à environ 700 mètres du cœur de bourg commerçant et à proximité immédiate du futur pôle Mairie-Médiathèque, du pôle Equipements scolaires et sportifs, complété par la maison de retraite (EHPAD) en construction.

Le secteur du Prieuré est accessible depuis la rue de Bel-Air, qui constitue la principale voie d'accès sur laquelle peut se greffer la desserte interne du secteur.

Cet espace non bâti est destiné principalement à l'accueil de logements, mais également d'équipements et services pour la population ainsi que de commerces. Son aménagement est l'occasion de créer un lien avec le secteur des Grenadières, concerné par un projet de création de logements sociaux (Une Famille Un Toit - UFUT) et de l'éventuelle construction d'une chaufferie communale.

### ZONAGE DU PLU :

Zone 1AUh et 2AUh

### CARACTERISTIQUES URBAINES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense réalisé sous la forme de lotissements et une opération d'habitat groupé à l'Est (Les Grenadières) en cours de réalisation par l'association UFUT ;
- Un axe de circulation structurant à l'Ouest, la rue de Bel-Air, et une liaison douce à l'Est, l'allée de Clermont, qui permet de rejoindre les bords de Loire ;
- Des projets structurants en projet ou en cours : le futur pôle Mairie-Médiathèque / centre culturel et de loisirs associé à un parc urbain rue de Bel Air, la requalification des espaces publics du pôle équipements scolaires et sportifs, la maison de retraite (EHPAD).

### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Présence d'alignements boisés et de haies bocagères discontinues le long de l'allée de Clermont ;
- Des perspectives paysagères sur les premières silhouettes du bourg (Eglise) depuis la RD68 (rue de Clermont) ;
- Le Nord du secteur : Porte d'entrée du bourg.

### PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Court/Moyen terme en 2 phases

### SURFACE CONCERNEE PAR LES ORIENTATIONS

**Total : 7,8 ha**

- Phase 1 : 3,8 ha
- Phase 2 : 4,0 ha

### POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ESTIME

**Soit 0,8 ha env. de boisements et espaces à vocation naturelle à aménager**

**Total : 7,0 ha environ**

- Phase 1 : 3,4 ha
- Phase 2 : 3,6 ha

### OBJECTIF MOYEN DE DENSITE NETTE

**Total : 20 logements / ha**, répartis en :

- Phase 1 : 20 logements / ha
- Phase 2 : 20 logements / ha

### OBJECTIF MOYEN EN NOMBRE DE LOGEMENTS

**Total : 140 logements**

- Phase 1 : 68 logements env.
- Phase 2 : 72 logements env.

### FORMES URBAINES PRECONISEES

Pour toutes les phases :

- Individuel groupé et intermédiaire, petit collectif

TYPES DE LOGEMENTS PRECONISES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phase 1 : 20% en locatif aidé et 15% en accession aidée</li> <li>- Phase 2 : 20% en locatif aidé et 15% en accession aidée</li> </ul>
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b>	
<b>FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</b>	
<p>L'objectif est de créer un quartier mixte accueillant principalement de l'habitat mais aussi des équipements publics et des services, ainsi que des commerces.</p> <p>Situé au cœur de l'agglomération, la densité moyenne de l'opération sera de 20 logements/hectare pour chaque phase afin de compléter et de diversifier l'offre en logements sur le bourg tout en veillant à l'intégration paysagère et urbaine de ce nouveau quartier dans son environnement. La diversité urbaine (habitat individuel groupé mitoyen et intermédiaire) et la mixité sociale (logements abordables) seront privilégiées.</p> <p><b>En phase 1 :</b> L'objectif est de permettre la création d'un véritable quartier de ville, dynamique et attractif, qui crée du lien entre les principaux équipements et services de la commune existants, en cours de réalisation ou en projet, et qui participe au renforcement de la centralité du bourg.</p> <p><b>En phase 2 :</b> L'objectif est de poursuivre le développement du bourg de manière maîtrisée en permettant une diversification de l'offre en logements (diversité des formes urbaines, mixité des modes d'occupation) tout en répondant aux attentes des futurs habitants.</p> <p>Les formes bâties innovantes en termes d'architecture et de performance énergétique seront encouragées. Une attention particulière sera portée sur l'implantation du bâti par rapport au soleil ou à la topographie, l'optimisation des apports solaires passifs, la compacité du bâti pour éviter les déperditions d'énergie, les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables, etc.</p> <p>Une mission de coordination sera confiée à un architecte et/ou urbaniste pour assurer la mise en cohérence, en phase conception, des projets.</p>	
<b>ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès au quartier seront assurés via la rue de Bel-Air. Deux raccordements assurant la desserte Est-Ouest devront être prévus : <b>en phase 1</b> via le Cours de l'Europe, <b>en phase 2</b> via le prolongement du chemin menant à la Savariais. Chacune de ces voies devant être raccordées entre elles par un axe Nord-Sud assurant la desserte interne du secteur et le lien entre les 2 phases.</li> <li>- Il devra être prévu à l'amont les amorces de voies résidentielles permettant de relier entre elles les différentes tranches nécessaires à la réalisation de l'ensemble du projet.</li> <li>- Les voies internes seront traitées en voies résidentielles où sera privilégiée une circulation apaisée : cohabitation de plusieurs modes de déplacements (motorisés et doux), vitesse modérée, stationnement mutualisé, etc.</li> <li>- Les circulations douces internes seront favorisées. Elles permettront, tant de circuler au sein même du quartier, que de rejoindre le centre-bourg (les commerces, équipements, services, etc.) et les quartiers environnants.</li> <li>- Des parkings mutualisés pourront assurer le stationnement public des véhicules mais aussi le stationnement résidentiel. En cas de réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, celui-ci pourra être inclus dans le pourcentage retenu pour réalisation de voiries, équipements et espaces verts communs.</li> <li>- La connexion entre le quartier du Prieuré et les quartiers de La Savariais et des Grenadières devra être assurée.</li> </ul>	
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des lieux d'échange et de rencontre pourront être réalisés aux abords des équipements publics, services et commerces afin de créer des espaces de socialité entre les usagers des équipements et les habitants du quartier.</li> <li>- Les principaux alignements plantés et les haies existantes seront conservés, ou compensés dans la mesure du possible par la création de nouveaux alignements plantés et de haies.</li> <li>- Les clôtures végétales seront favorisées pour le traitement des limites séparatives, notamment lorsque celles-ci constituent les limites de zones. Le traitement des franges urbaines devra être particulièrement soigné.</li> <li>- Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (bassins tampons et noues paysagères) et de limitation de l'imperméabilisation des sols (cheminements doux, stationnements) seront privilégiés.</li> </ul>	

# 1 : Le Prieuré

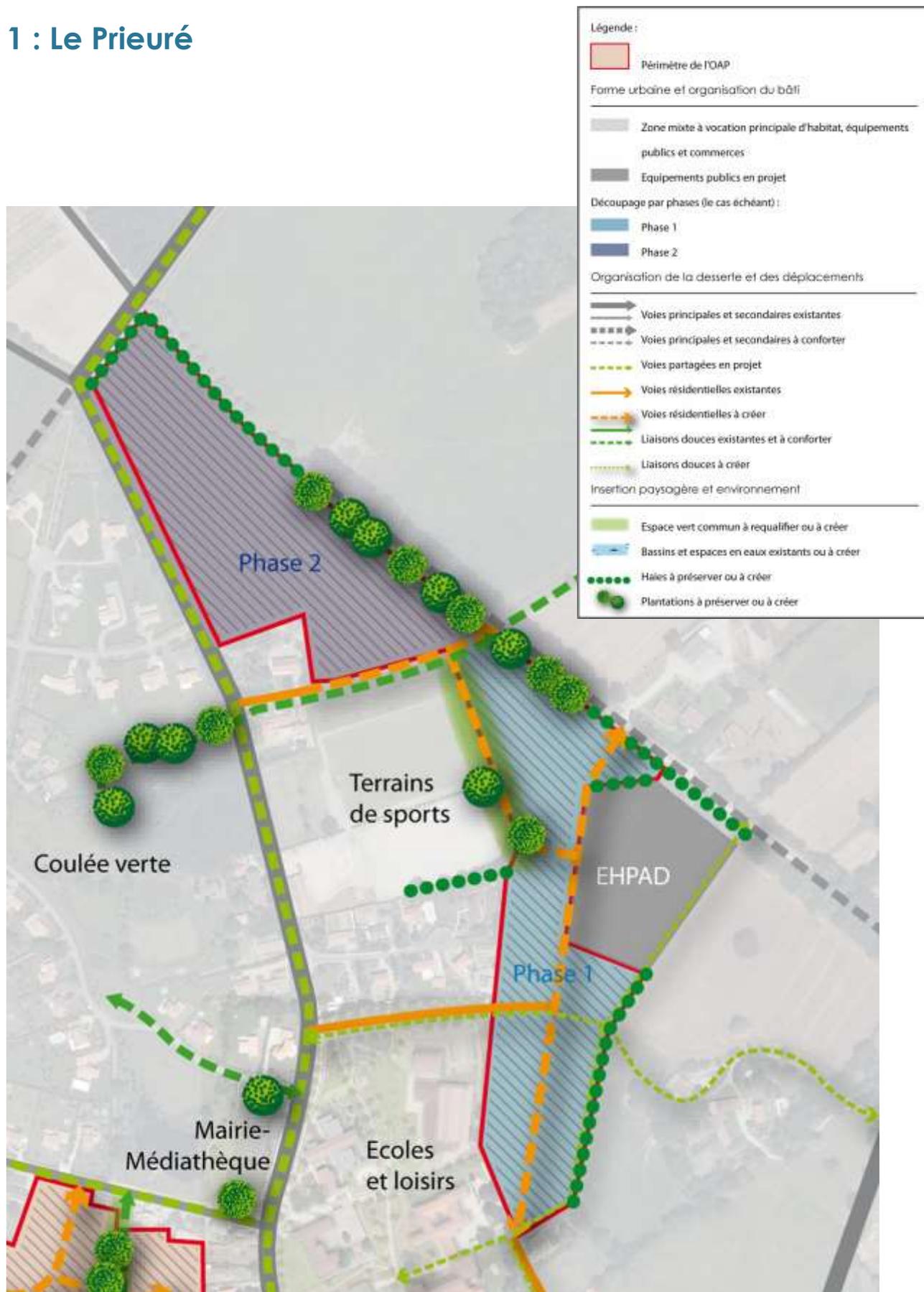
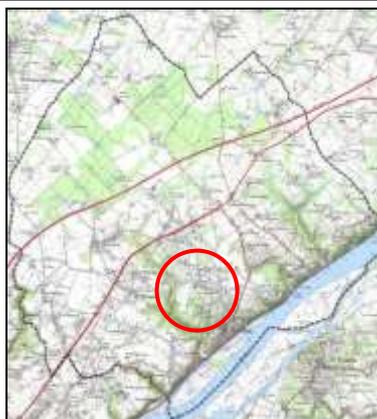


Schéma de principe

## 2 Les Gattières



### CONTEXTE

Actuellement en friche et non bâti, le secteur des Gattières est situé à environ 600 mètres du cœur de bourg commerçant, à proximité du futur pôle Mairie-Médiathèque et du pôle Equipements scolaires et sportifs. Les constructions réalisées en front de rue de la Vinalière ont été créées en 1969 par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le périmètre de l'OAP s'attache plus particulièrement à l'urbanisation des espaces situés en arrière plan de ce front bâti qui constituent des espaces résiduels en cœur de bourg, tout en veillant à la préservation des berges du ruisseau du Cerny et à la mise en valeur de la coulée du Cerny qui longe et aboutit à ce secteur.

Le secteur des Gattières est accessible depuis la rue de la Vinalière au Nord, qui constitue la principale voie d'accès sur laquelle peut se greffer la desserte interne du secteur.

Cet espace non bâti est destiné principalement à l'accueil de logements. Son aménagement est l'occasion de créer un lien avec le bourg via l'allée du Cerny.

#### ZONAGE DU PLU :

Zone 1AUh

#### CARACTERISTIQUES URBAINES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire lâche réalisé sous la forme de lotissements et la proximité de la coulée du Cerny ;
- Un axe de circulation structurant : la rue de la Vinalière au Nord, la coulée du Cerny et l'allée du Cerny : deux supports de cheminements doux ;
- Des projets structurants en projet ou en cours : le futur pôle Mairie-Médiathèque / centre culturel et de loisirs associé à un parc urbain rue de Bel Air, la requalification des espaces publics du pôle équipements scolaires et sportifs.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Présence de massifs boisés et de bosquets denses à l'Est et au Sud du secteur qualifiant la coulée du Cerny ;
- Forte déclivité du site, notamment en frange Sud aux abords de la coulée du Cerny ;
- Des perspectives paysagères sur les premières silhouettes du bourg (Eglise) depuis la rue de la Vinalière.

#### PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Court/Moyen terme

#### SURFACE CONCERNEE PAR LES ORIENTATIONS

3,6 ha

#### POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ESTIME

**Soit 0,7 ha env. de boisements et espaces à vocation naturelle à aménager liés à la forte déclivité du site et à la présence du ruisseau du Cerny**  
2,9 ha environ

#### OBJECTIF MOYEN DE DENSITE NETTE

20 logements / ha

#### OBJECTIF MOYEN EN NOMBRE DE LOGEMENTS

58 logements

#### FORMES URBAINES PRECONISEES

Individuel, individuel groupé et intermédiaire, petit collectif

#### TYPES DE LOGEMENTS PRECONISES

- 30% en locatif aidé
- 20% en accession aidée

<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b>
<b>FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</b>
<p>L'objectif est de créer un quartier mixte accueillant principalement de l'habitat, tout en s'inspirant du caractère boisé et paysager initial pour s'insérer dans l'environnement.</p> <p>Situé au cœur de l'agglomération, la densité moyenne de l'opération sera de 20 logements/hectare afin de compléter et de diversifier l'offre en logements sur le bourg tout en veillant à l'intégration paysagère et urbaine de ce nouveau quartier dans son environnement. La diversité urbaine (habitat individuel groupé mitoyen et intermédiaire) et la mixité sociale (logements abordables) seront privilégiées.</p> <p>La préservation des berges du ruisseau du Cerny et plus particulièrement la mise en valeur de la coulée du Cerny et des cheminements doux associés existants ou à créer (dans le prolongement et en lien avec les équipements publics existants et en projet) participeront au renforcement de la centralité du bourg.</p> <p>Les formes bâties innovantes en termes d'architecture et de performance énergétique seront encouragées. Une attention particulière sera portée sur l'implantation du bâti par rapport au soleil ou à la topographie, l'optimisation des apports solaires passifs, la compacité du bâti pour éviter les déperditions d'énergie, les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables, etc.</p> <p>Une mission de coordination sera confiée à un architecte et/ou urbaniste pour assurer la mise en cohérence, en phase conception, des projets.</p>
<b>ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès au quartier seront assurés par la rue de la Vinalière au Nord. L'allée du Cerny constitue le support principal du réseau de cheminements doux ;</li> <li>- Les voies internes seront traitées en voies résidentielles où sera privilégiée une circulation apaisée : cohabitation de plusieurs modes de déplacements (motorisés et doux), vitesse modérée, stationnement mutualisés, etc.</li> <li>- Les circulations douces internes seront favorisées. Elles permettront, tant de circuler au sein même du quartier, que de rejoindre le centre-bourg (les commerces, équipements, services, etc.) et les quartiers environnants.</li> <li>- Des parkings mutualisés pourront assurer le stationnement public des véhicules mais aussi le stationnement résidentiel. En cas de réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, celui-ci pourra être inclus dans le pourcentage retenu pour réalisation de voiries, équipements et espaces verts communs.</li> <li>- La connexion avec le quartier de la Vinalière devra être assurée.</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une partie du site (0,7 ha de boisements et espaces à vocation naturelle à aménager liés à la forte déclivité du site et à la présence du ruisseau du Cerny, soit 20% environ de la superficie de l'OAP) sera conservée en espace vert commun, planté et paysagé, et dédié aux cheminements doux. Par ailleurs les liaisons douces et paysagères vers la coulée et l'allée du Cerny seront renforcées.</li> <li>- Les principaux alignements plantés et les haies existantes seront conservés, ou compensés dans la mesure du possible par la création de nouveaux alignements plantés et de haies.</li> <li>- Les clôtures végétales seront favorisées pour le traitement des limites séparatives, notamment lorsque celles-ci constituent les limites de zones. Le traitement des franges urbaines devra être particulièrement soigné.</li> <li>- Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (bassins tampons et noues paysagères) et de limitation de l'imperméabilisation des sols (cheminements doux, stationnements) seront privilégiés.</li> <li>- Compte-tenu de la présence du ruisseau du Cerny, une étude d'impact et/ou une étude Loi sur l'Eau pourra être requise.</li> </ul>

## 2 : Les Gattières

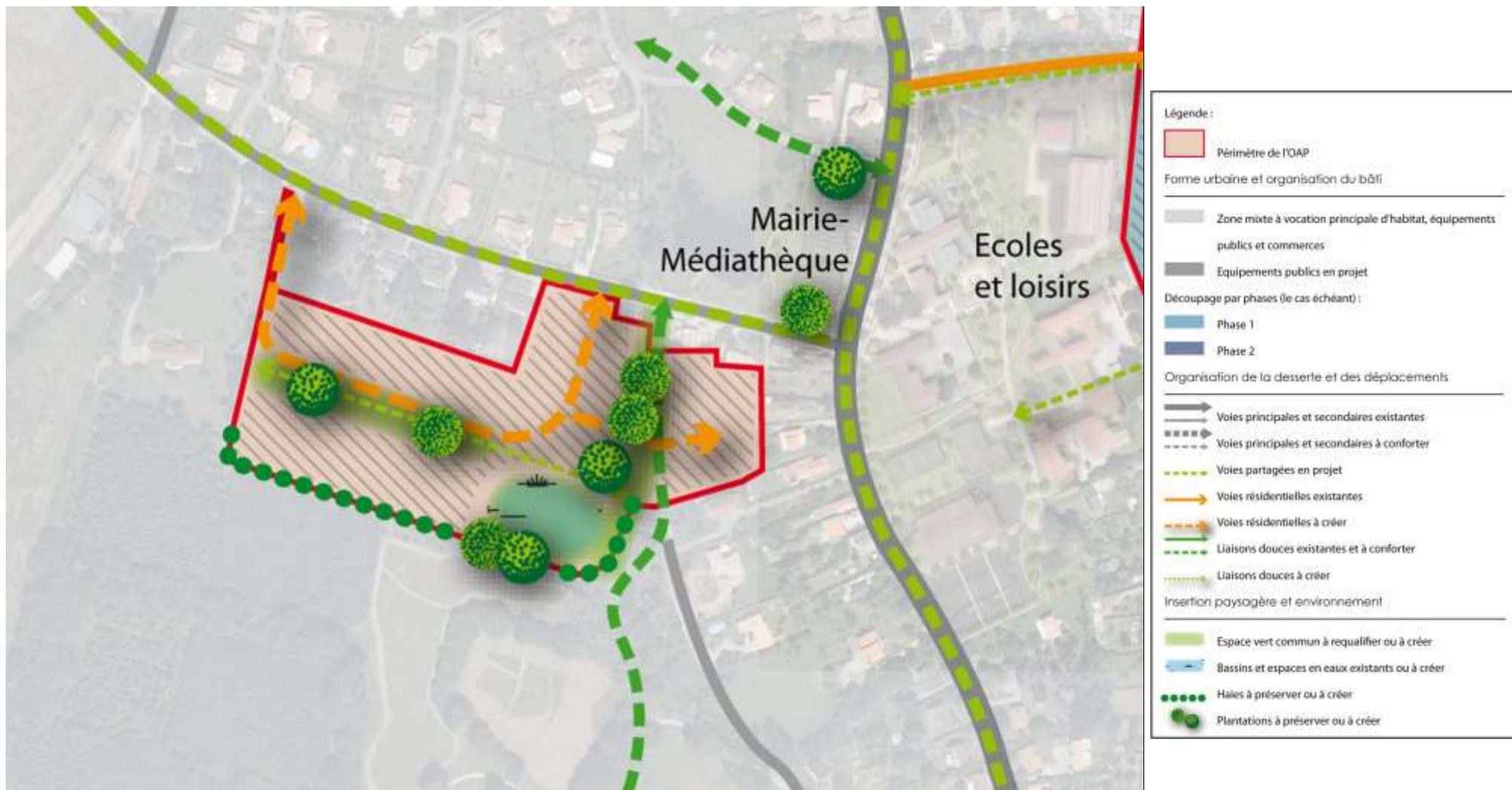


Schéma de principe

### 3 Le bourg



#### CONTEXTE

Située en cœur de bourg, cette OAP comprend 2 sous-secteurs : Le Chalandier à l'Est (actuelle Mairie) et Les Grands Coteaux à l'Ouest (actuelle Maison de retraite / EHPAD) et s'attache plus particulièrement à la réaffectation des espaces interstitiels résiduels demeurant dans cet ensemble, dont la vocation va changer en raison des projets en cours : réalisation du futur pôle Mairie-Médiathèque à la Vinalière, relocalisation et extension de la Maison de retraite / EHPAD, quartier du Prieuré.

Le sous-secteur du Chalandier est accessible par la rue des Mazères, celui des Grands Coteaux par la rue des Grands Coteaux et la rue des Mazères, qui constituent les principales voies d'accès sur laquelle peuvent se greffer les dessertes internes de chacun de ces sous-secteurs.

Les espaces identifiés aux OAP sont destinés principalement à l'accueil de logements. Leur requalification est l'occasion de consolider leur intégration au cœur de bourg afin d'éviter la création de « dents creuses ».

<b>ZONAGE DU PLU :</b>	Zone Ub
<b>CARACTERISTIQUES URBAINES :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire dense et ancien, principalement d'initiative individuelle, et la proximité du cœur commerçant ;</li> <li>- Deux axes de circulation structurant : la rue de Bel-Air au Nord, la rue des Mazères à l'Est, et un axe résidentiel : la rue des Grands Coteaux à l'Ouest ;</li> <li>- Des projets structurants en projet ou en cours : le futur pôle Mairie-Médiathèque / centre culturel et de loisirs associé à un parc urbain relocalisé rue de Bel Air, l'extension de la Maison de retraite / EHPAD relocalisée quartier du Prieuré.</li> </ul>
<b>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte déclivité du site, notamment aux abords de la rue des Mazères pour les Grands Coteaux, vers les bords de Loire pour le Chalandier ;</li> <li>- Des perspectives paysagères vers la Loire depuis la rue des Mazères.</li> </ul>
<b>PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT</b>	Court/Moyen terme
<b>SURFACE CONCERNEE PAR LES ORIENTATIONS</b>	<b>Total : 1,8 ha</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Chalandier : 0,7 ha</li> <li>- Les Grands Coteaux : 1,1 ha</li> </ul>
<b>ESTIMATION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE</b>	<b>Soit 0,2 ha de jardins familiaux pour Le Chalandier et 0,2 ha d'espaces à vocation naturelle à aménager pour Les Grands Coteaux</b> <b>Total : 1,4 ha</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Chalandier : 0,5 ha</li> <li>- Les Grands Coteaux : 0,9 ha</li> </ul>
<b>OBJECTIF MOYEN DE DENSITE NETTE</b>	20 logements / ha (+ ou – 20%)
<b>OBJECTIF MOYEN EN NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>Total : 28 logements (+ ou – 20%)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Chalandier : 10 logements (+ ou – 20%)</li> <li>- Les Grands Coteaux : 18 logements (+ ou – 20%)</li> </ul>
<b>FORMES URBAINES PRECONISEES</b>	individuel groupé et intermédiaire, petit collectif
<b>TYPES DE LOGEMENTS PRECONISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Chalandier : pas de préconisation</li> <li>- Les Grands Coteaux : 15% en locatif aidé</li> </ul>

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

L'objectif est d'anticiper la requalification d'espaces dont la vocation changera à l'avenir afin d'éviter la création de « dents creuses ». Ces secteurs sont principalement dédiés à l'habitat.

Située au cœur du bourg, la densité moyenne de chaque opération sera de 20 logements/hectare (+ ou – 20%) afin de compléter et de diversifier l'offre en logements sur le bourg tout en veillant à l'intégration urbaine et fonctionnelle de ce nouveau quartier dans son environnement. La diversité urbaine (habitat individuel groupé mitoyen et intermédiaire) et la mixité sociale (logements abordables) seront privilégiées.

**Les Grands Coteaux :** L'aménagement de ce sous-secteur engage la requalification du site actuellement occupé par la Maison de retraite / EHPAD dont la relocalisation est en cours dans le quartier du Prieuré. La libération de cette emprise et sa réaffectation nécessitent une étude d'opportunité concernant soit la réhabilitation et la transformation du bâtiment existant, soit sa démolition. L'aménagement de ce sous-secteur doit permettre la création d'un espace vert public paysager accessible à tous et d'une liaison entre la rue des Mazères et la rue des Grands Coteaux.

**Le Chalandier :** L'aménagement de ce sous-secteur engage la requalification du site actuellement occupé par la Mairie (parking, bibliothèque, salles communales, etc.) dont la relocalisation au sein du futur pôle Mairie-Médiathèque est prévue à la Vinalière. La libération de cette emprise et sa réaffectation nécessitent une étude d'opportunité concernant sa réhabilitation et sa transformation.

Pour chacun de ces deux sites, le nombre de logements à réaliser sera apprécié au regard de la forte déclivité des terrains, de leur inscription dans le contexte architectural et patrimonial du cœur de bourg, des perspectives paysagères qu'ils offrent sur la Loire et de leur accessibilité depuis les voies principales (trafic, sécurité des usagers, etc.).

Les formes bâties innovantes en termes d'architecture et de performance énergétique seront encouragées. Une attention particulière sera portée sur l'implantation du bâti par rapport au soleil ou à la topographie, l'optimisation des apports solaires passifs, la compacité du bâti pour éviter les déperditions d'énergie, les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables, etc.

Une mission de coordination sera confiée à un architecte et/ou urbaniste pour assurer la mise en cohérence, en phase conception, des projets.

## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Les accès au quartier seront assurés par :
  - Pour les Grands Coteaux : La rue des Grands Coteaux, qui constitue la principale voie de desserte du sous-secteur. Néanmoins, des accès individuels sur la rue des Mazères pourront être autorisés dans la mesure où les fronts bâtis des constructions assurent une continuité respectant les caractéristiques des alignements observés dans le bourg (alignements des constructions, continuité des murs, etc.)
  - Pour le Chalandier : La rue des Mazères ;
- Les voies internes seront traitées en voies résidentielles où sera privilégiée une circulation apaisée : cohabitation de plusieurs modes de déplacements (motorisés et doux), vitesse modérée, stationnement mutualisés, etc.
- Les circulations douces internes seront favorisées. Elles permettront, tant de circuler au sein même du sous-secteur, que de rejoindre le centre-bourg (les commerces, équipements, services, etc.) et les quartiers environnants.
- Des parkings mutualisés pourront assurer le stationnement public des véhicules mais aussi le stationnement résidentiel. En cas de réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, celui-ci pourra être inclus dans le pourcentage retenu pour réalisation de voiries, équipements et espaces verts communs. Il pourra être procédé à la compensation éventuelle de stationnement à l'échelle du bourg.

## INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Une partie de chacun des sites (0,4 ha de jardins familiaux et d'espaces à vocation naturelle à aménager, soit 22% environ de la superficie de l'OAP) sera conservée en espace vert commun, planté et paysagé, et dédié aux cheminements doux ainsi qu'au maintien des perspectives paysagères et cônes de vue sur la Loire.
- Les principaux alignements plantés et les haies existantes seront conservés, ou compensés dans la mesure du possible par la création de nouveaux alignements plantés et de haies.
- Les clôtures végétales seront favorisées pour le traitement des limites séparatives, notamment lorsque celles-ci assurent l'insertion paysagère des constructions dans une topographie complexe.
- Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (bassins tampons et noues paysagères) et de limitation de l'imperméabilisation des sols (cheminements doux, stationnements) seront privilégiés.

### 3 : Le bourg

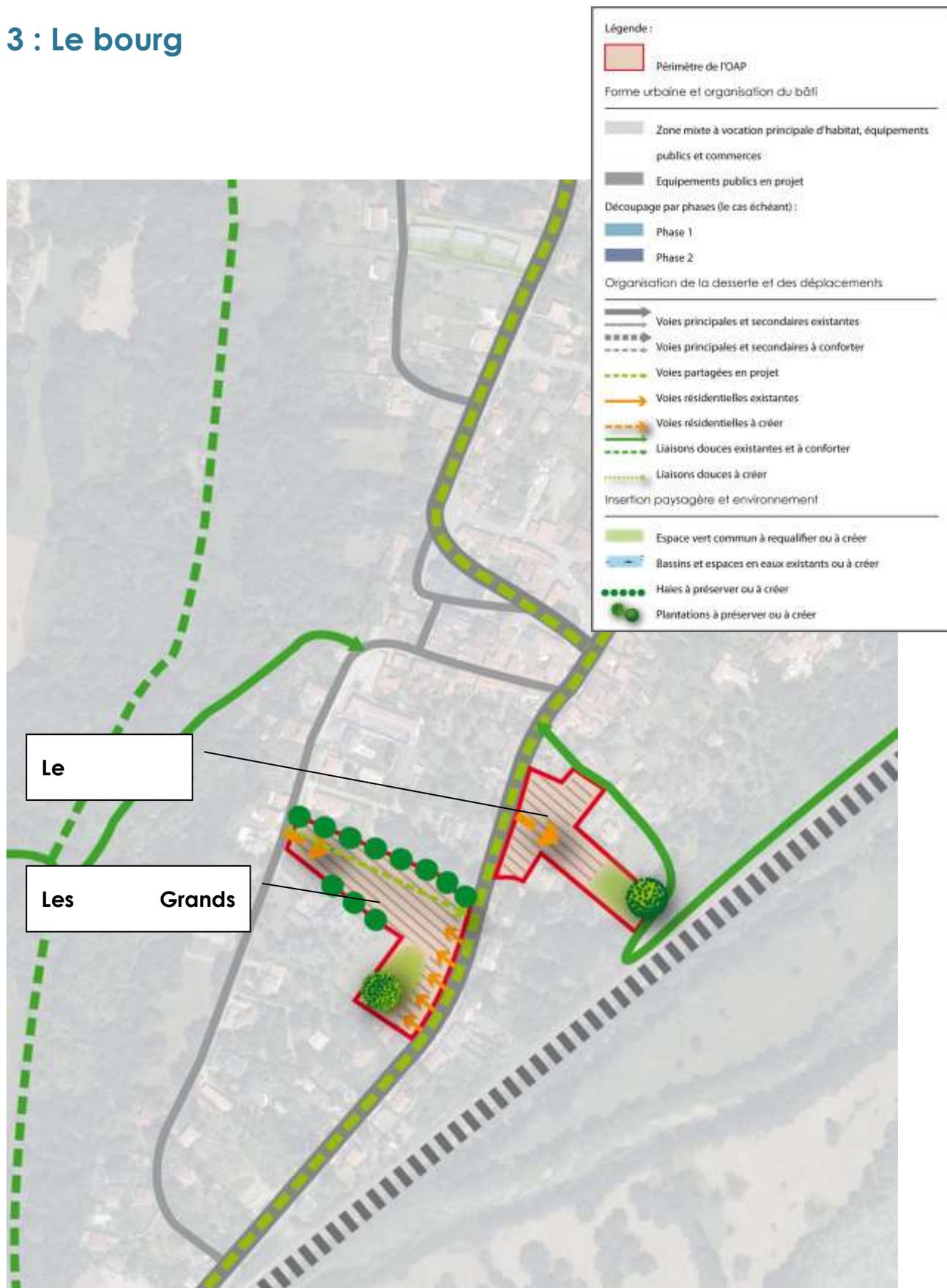


Schéma de principe.

