



Département de La Loire-Atlantique

Commune de CHEIX EN RETZ

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	20.02.2009	01.10.2015	07.07.2016

#### RENNES

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

#### NANTES

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

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Pièce n°4*

 **Ouest am'**  
Développement et aménagement des territoires



### ***Portée du document :***

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur la zone 2AU et le village de la Tancherie. Elles intègrent également des préconisations applicables sur l'ensemble du territoire concernant la mise en œuvre des panneaux solaires sur les toitures.

Elles complètent les dispositions réglementaires. Les projets d'aménagement prévus doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions qui suivent. Néanmoins, en dehors de ce qui concerne la protection de la végétation existante ou les plantations, et dès lors que la légende ne le précise pas, la localisation des aménagements est indicative et ceux-ci ne seront pas nécessairement réalisés sur la parcelle sur laquelle ils sont dessinés.

## 1- La zone 2AU

La zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Néanmoins, en vue de garantir la cohérence du projet avec les orientations et objectifs du PADD, les orientations suivantes sont définies :

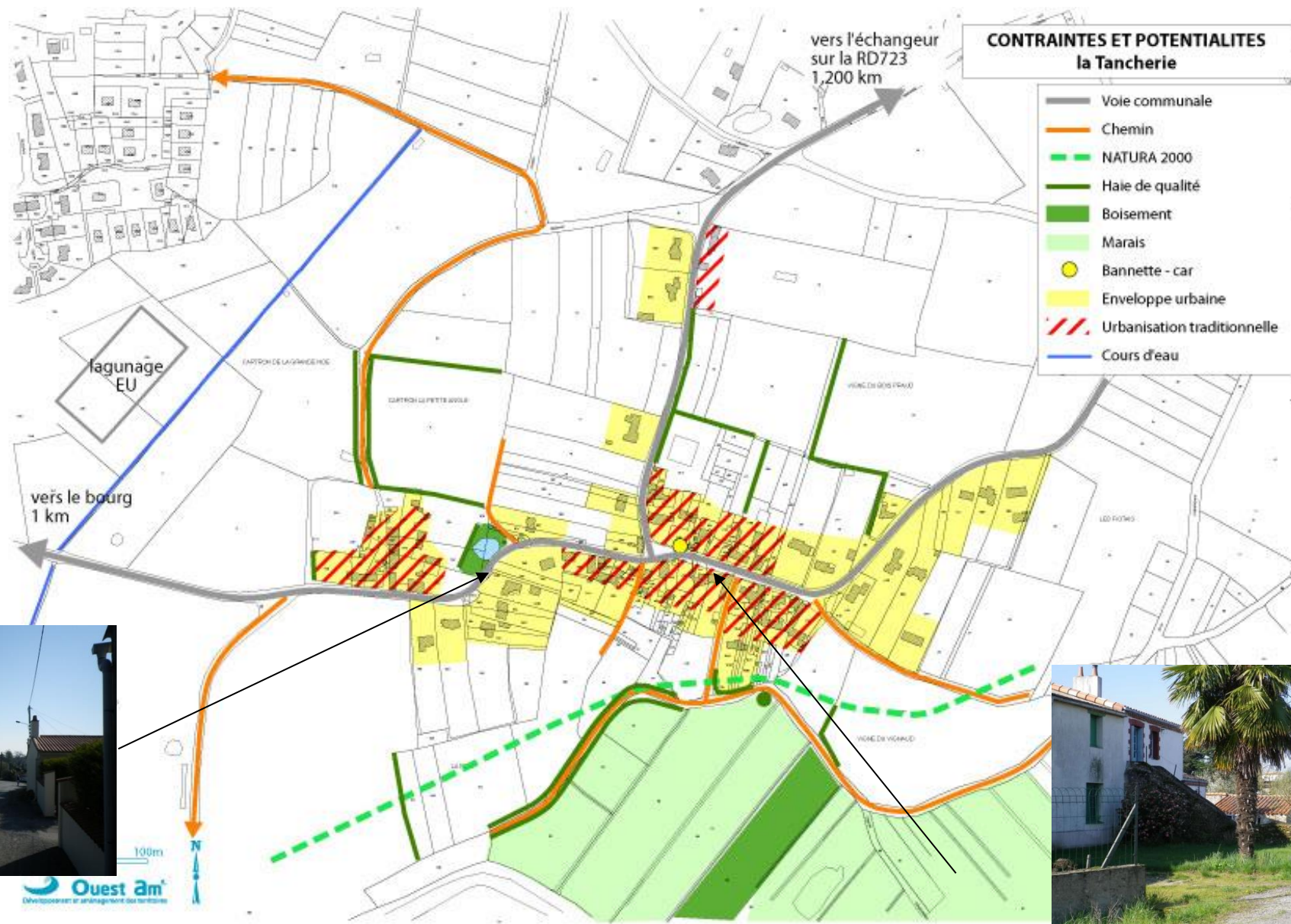
Portée de l'orientation	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
1. Structuration de la trame viaire, notamment à la gestion des entrées	<ul style="list-style-type: none"><li>Compte tenu du programme de logements prévu sur le secteur, deux entrées devront être prévues pour la desserte automobile.</li></ul>
2. Sensibilité environnementale	<ul style="list-style-type: none"><li>La trame bocagère ainsi que les mares et zones humides incluses dans le périmètre de la zone 2AU ou situées en périphérie immédiate seront pris en compte dans le projet en vue de maintenir la perméabilité écologique du secteur.</li></ul>
3. Densités bâties	<ul style="list-style-type: none"><li>Afin de diversifier l'offre en logements et d'atteindre l'objectif global du PLU de 15 logements par hectare comme moyenne minimum, l'opération d'aménagement prévoira un secteur où la densité minimale sera de 20 logements par hectare. La densité « plancher » globale applicable à la zone 2AU est de 15 logements par hectare minimum.</li></ul>
4. Echancier de programmation en logements	<ul style="list-style-type: none"><li>Le secteur pourra faire l'objet d'une ouverture et/ou d'un aménagement par phase en lien avec la capacité de traitement de la station d'épuration</li></ul>
5. Objectifs de production de logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"><li>Le secteur accueillera, à terme, un minimum de 11 logements locatifs sociaux</li></ul>

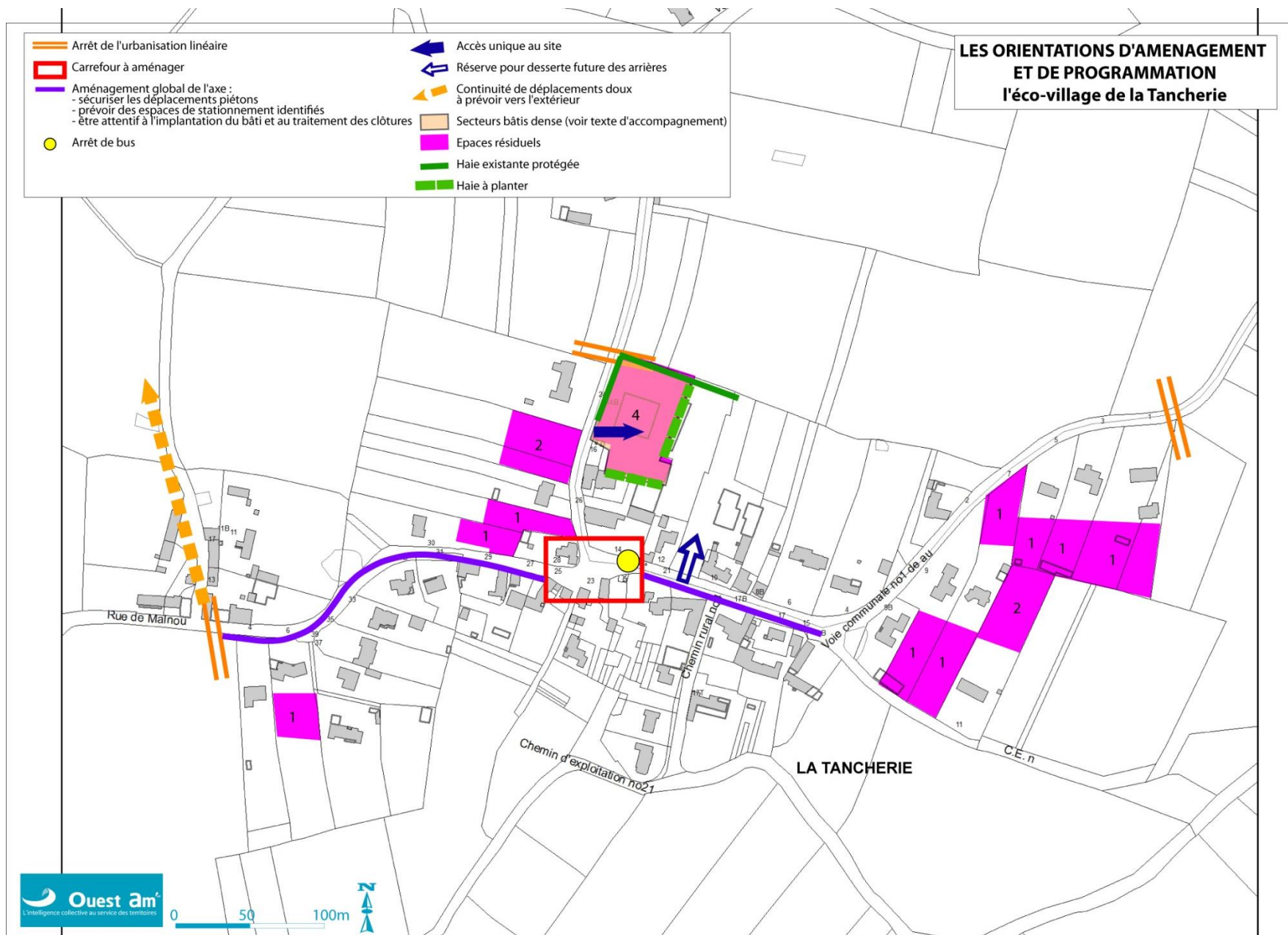
## 2- La Tancherie

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes sont destinées à faire évoluer le village de la Tancherie vers un « projet de village » :

Portée générale de l'orientation	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
1. structuration de la trame viaire, notamment à la gestion des entrées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• arrêt de l'étirement de l'urbanisation, traitement de l'axe principal du village</li> </ul>
2. apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aménagement à terme de l'axe principal du village pour en faire un espace public mixte à l'appui du carrefour principal et de l'arrêt de bus ;</li> </ul>
3. gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• protection, voire renforcement de haies existantes au nord et à l'ouest par le renouvellement des arbres de haut jet si nécessaire et plantation d'une haie nouvelle au sud et à l'est; les espèces à planter doivent être des espèces de type bocager ;</li> </ul>
4. cohérence du parcellaire et des formes bâties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le secteur identifié comme « secteur bâti dense » doit générer une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare. Pour obtenir, une forme bâtie qui s'insère et valorise le tissu existant, on utilisera les mitoyennetés, des alignements de faitage, soit des volumétries équivalentes à celles constatées rue de la Tancherie.</li> <li>• Cette densité minimale sera mise en œuvre à l'échelle de chaque unité foncière ou de chaque opération d'aménagement, en particulier sur les parcelles qualifiées « espace résiduel ».</li> </ul>
5. espaces collectifs, leurs fonctions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le traitement de la rue de la Tancherie et du carrefour génèrent un espace public fort destiné d'une part à affirmer la nécessité pour la voiture de partager l'espace et d'autre part pour les usagers de s'approprier cet espace via une continuité piétonne ;</li> </ul>
6. possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la mixité du logement à l'échelle du village est assurée par la possibilité dans les rares dents creuses de réaliser du pavillonnaire en accession et d'autre part dans le secteur bâti dense de proposer des logements plus abordables ;</li> </ul>
7. pérennisation des activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le site ne dispose plus d'exploitation agricole. Néanmoins, les</li> </ul>

	aménagements qui seront prévus devront être conçus de façon à permettre la circulation des engins agricoles si nécessaire (la vérification des besoins en la matière devra être examinée au moment des études de conception).
8. gestion du cycle de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>le village sera raccordé à terme au réseau collectif d'assainissement ; les dispositions transitoires doivent permettre un raccordement ultérieur. La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>
9. déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>l'identification d'un espace public est l'occasion d'organiser un point tri fonctionnel et inséré dans le paysage urbain.</li> </ul>
10. économie d'énergie et production d'énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>le choix du terrain, l'implantation des constructions optimise les économies d'énergie et les apports solaires.</li> <li>la conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante est un régulateur climatique : les haies existantes de qualité situées au nord jouent notamment un rôle coupe-vent. Les constructions s'implanteront au plus près de ces haies, néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie.</li> <li>les modes de production d'énergie renouvelable doivent être conçus de façon à s'insérer sur le plan architectural (voir notice complémentaire concernant l'implantation des panneaux solaires)</li> <li>les modes de production d'énergie renouvelable veilleront à ne pas générer de nuisances pour les riverains, notamment des nuisances sonores.</li> <li>la limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public sera recherchée.</li> </ul>



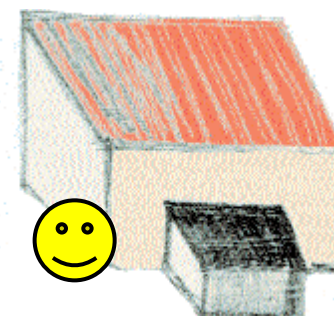
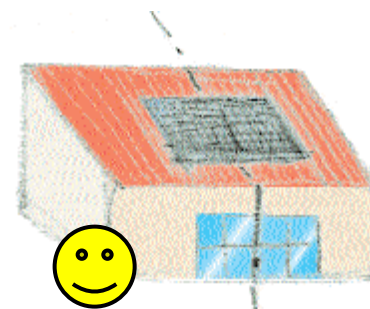
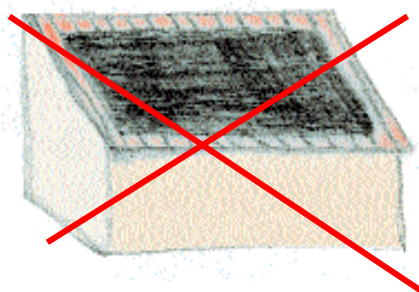
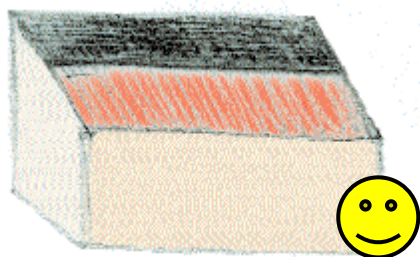


## 2 - Préconisations pour l'implantation des panneaux solaires sur les maisons d'architecture traditionnelle<sup>1</sup> :

Le capteur solaire est un élément de composition architectural à condition de tenir compte des éléments qui suivent :

### Les toitures à deux pentes :

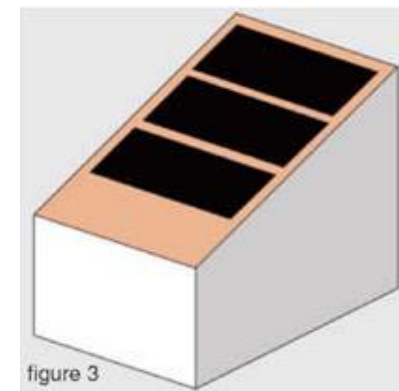
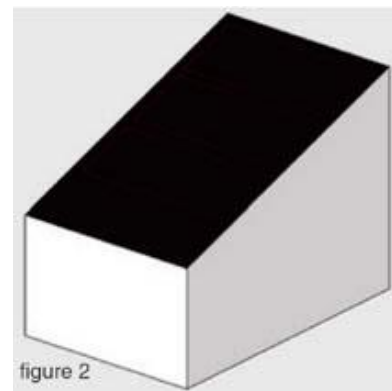
- Conserver l'entité toiture dans son ensemble (les deux pans font un tout)
- Dégager le pourtour du pan en tuiles en étant le plus près du faîtage que de la rive.
- Les génoises ou passes de toiture sont ainsi conservées dans leur intégrité.
- Respecter les proportions données par les éléments caractéristiques du bâtiment, ouvertures notamment.



<sup>1</sup> Source : CAUE de l'Ardèche et Communauté du Pays d'Aix

### Les toitures mono-pentes :

- La mono pente est la typologie qui se prête le mieux à une couverture intégrale du pan de toiture. L'ensemble fait un tout. Cette solution implique de sortir de la conventionnelle génoise peu adaptée.
- Dans d'autres cas de figure pour la mono pente, il s'agira de conserver la proportion plus large que haute des panneaux (par mimétisme avec le deux pentes).



### Principe de pose des panneaux :

Le panneau solaire est un élément rapporté à une toiture. Il ne s'agit pas de l'intégrer mais plutôt de l'adapter techniquement. Il semble que si le panneau est légèrement décollé de la toiture, il donnera une impression de légèreté par son ombre portée sur le toit. Le système du chevêtre donne cet effet et permet de résoudre les problèmes de pose sur tous les types de toitures :

- Toitures neuves;
- Toitures anciennes non planes;
- Tuiles «canal»;
- Tuiles mécaniques.

