

Commune de

SAINT-HILAIRE-DE-CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 8 juillet 2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Hilaire-de-Clisson,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 01/10/2020
APPROUVÉ LE : 08/07/2021

Dossier 18104415-STHILAIREDECLISSON-800
25/06/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

SAINT-HILAIRE-DE-CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	25/06/2021	Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hilaire-de-Clisson

TABLE DES MATIERES

Préambule	4
CHAPITRE 1. GENERALITES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
CHAPITRE 2. OAP THEMATIQUE	8
2.1.1 La charte agricole.....	9
CHAPITRE 3. OAP AMENAGEMENT	11
3.1 Site de l'ancienne mairie.....	12
3.1.1 Localisation et reportage photographique du site	12
3.1.2 Contexte et enjeux urbains.....	13
3.1.3 Objectifs d'aménagement	14
3.1.4 Schéma de principe.....	15
3.2 Site de la Brelandière.....	16
3.2.1 Localisation et reportage photographique du site	16
3.2.2 Contexte et enjeux urbains.....	17
3.2.3 Objectifs d'aménagement	18
3.2.4 Schéma de principe.....	20
3.2.5 Phasage d'ouverture à l'urbanisation.....	21
3.4 Zone d'activités de la Garnerie.....	22
3.4.1 Localisation et reportage photographique du site	22
3.4.2 Contexte et enjeux urbains.....	23
3.4.3 Objectifs d'aménagement	24
3.4.4 Schéma de principe.....	25

Préambule

« 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. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du Certu.developpement-durable.gouv.fr

■ Rappel des textes :

• Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

• Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

CHAPITRE 1. GENERALITES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Secteurs concernés

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Hilaire-de-Clisson intéressent des secteurs de projet classés en zones « U » et « AU » à vocation dominante d'habitat ou d'activités économiques, en densification du tissu urbain existant ou en extension de ce dernier.

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 en extension urbaine, une OAP couvre chacun des sites classés en 1AU.

Une OAP est également définie sur le site de l'ancienne mairie afin de projeter une urbanisation cohérente et pensée à l'échelle de l'îlot urbain.

A noter : les réflexions sont menées sur des densités brutes se basant sur une part en surfaces non cessibles d'environ 30% (espaces communs, ce qui permet d'assurer des aménagements de qualité qui intègrent par exemple une gestion alternative des eaux pluviales...).

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



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

Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des secteurs soumis à une
Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Secteur soumis à une Orientation
d'Aménagement et de Programmation au titre de
l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:7 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : IGN - SD Ombre 20 cm
Source de données : IGN - auddicé urbanisme, 2020



Nom	Ancienne Mairie	La Brelandière	ZA la Garnerie
Typologie urbaine	Densification	Extension	Extension
Vocation principale	Habitat	Habitat	Economique
Zone au PLU	UB	1AUh / 1AUb / 2AU	1AUz
Superficie totale (en ha)	0,9	11,6	1,3
Superficie constructible (en ha)	0,9	9,0 <i>(dont 0,9 classée en 2AU)</i>	1,3
Densité brute moyenne	22 log./ha	20 log./ha	
Part minimale de logements locatifs sociaux	10%	10%	
Part minimale de logements en accession aidée	10%	10%	
Part minimale de T1 à T3	20%	20%	

Les schémas de principe sont à titre illustratif. 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 secteur soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

- **Traitement des zones 2AU et 2AUz**

Lors de l'arrêt de projet du PLU en 2020, les zones « 2AU », non ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU, ne font pas l'objet d'OAP. Celles-ci seront définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, en s'appuyant le plus souvent sur des études de faisabilité permettant de justifier les principes d'aménagement retenus.

Suite la consultation des Personnes Publiques Associées, une partie de l'OAP « La Brelandière » a été reclassée en zone 2AU. Faisant partie d'une opération d'ensemble conséquente, les élus ont décidé de maintenir les préconisations à titre d'informations (zone non ouverte à l'urbanisation).

- **OAP thématique, valable sur l'ensemble du territoire**

L'OAP thématique est une orientation d'aménagement applicable à l'ensemble du territoire communal de Saint-Hilaire-de-Clisson.

Une OAP thématique relative à la prise en compte de la charte agricole a été réalisée (en vigueur depuis le PLU de 2005). Cette OAP fait l'objet du chapitre 2 du présent document.

CHAPITRE 2. OAP THEMATIQUE

2.1.1 La charte agricole

La prégnance des activités agricoles et viticoles sur la commune de Saint Hilaire de Clisson amène les élus à appliquer le volet viticole de la "Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire", signé le 21 octobre 2005 entre l'État, la Chambre d'Agriculture et l'Association Fédérative des Maires de Loire Atlantique, le Syndicat de Défense des Appellations d'Origine Contrôlées du Muscadet, l'Union des Producteurs de Gros Plant du Pays Nantais et le Syndicat des Vins de Pays du Jardin de la France.

Les présentes orientations d'aménagement reprennent les principes énoncés par ce document qui formule des recommandations pour permettre d'assurer un meilleur équilibre entre développement urbain et protection des espaces viticoles, en répondant aux préoccupations de la profession et en favorisant la cohabitation entre activité viticole et habitats sur un même territoire.

Les élus ont souhaité élargir ces prescriptions à l'ensemble des espaces agricoles.

2.1.1.1 Prévoir un espace-tampon autour des locaux agricoles susceptibles de générer des nuisances

L'implantation des nouveaux bâtiments agricoles est à prévoir seulement en zone agricole A (sous-secteurs compris), et à 100 mètres au moins de la limite d'un secteur habité, qu'il s'agisse d'une zone déjà urbanisée (zone U du bourg) ou à urbaniser (zones AU en périphérie du bourg et dans des villages).

Lorsqu'un bâtiment agricole existant est situé au sein d'un secteur habité ou aux franges de celui-ci, il est convenu de préserver une distance minimale de 50 mètres entre le terrain d'assiette du bâtiment existant, classé en zone A, et une habitation nouvelle autre que celle de l'exploitant.

Ce principe vaut pour tout habitat nouveau, qu'il s'agisse d'une construction entièrement neuve, du changement de destination d'un bâtiment existant, ou de l'extension d'une habitation existante ; dans ce dernier cas, l'extension pourra se faire tant qu'elle ne rapproche pas l'habitation à moins de 50 mètres du terrain d'assiette du chai.

En contrepartie du principe précédent, l'extension éventuelle du bâtiment existant ne pourra se réaliser du côté des secteurs habités, lorsque ceux-ci sont à moins de 50 mètres de lui.

2.1.1.2 Préserver de bonnes conditions d'exploitation

Le gabarit très important du matériel de traitement ou de vendange justifie tout d'abord que le zonage du PLU permette de préserver un accès satisfaisant aux parcelles agricoles ; leur largeur devrait être d'au moins 5 mètres.

Dans les zones constructibles, les constructions nouvelles, principalement les habitations, doivent quant à elles être suffisamment éloignées des terrains agricoles pour ne pas être gênées par les travaux qui s'y déroulent.

Chaque fois que cela sera possible, et tout particulièrement à l'occasion d'opérations d'ensemble, une zone-tampon d'au moins 10 mètres de large sera prévue et aménagée en espace non bâti à usage collectif, privé ou public.

Dans le cas contraire, une marge de recul équivalente sera préservée entre la construction à usage d'habitation et la limite de la zone agricole ; en tout état de cause, cette marge de recul ne devrait pas être inférieure à 6 mètres.

Dans les deux cas, la création, dans la zone constructible, d'un espace planté d'au moins 2 mètres de large sera prescrite en limite de zone agricole.

Il s'agira d'une haie arbustive, composée de feuillus locaux du type noisetiers, sureaux, ... ; les arbres de hautes tiges sont à proscrire pour leurs effets néfastes sur l'exploitation et afin de préserver le caractère local de paysage ouvert.

CHAPITRE 3. OAP AMENAGEMENT

3.1 Site de l'ancienne mairie

3.1.1 Localisation et reportage photographique du site



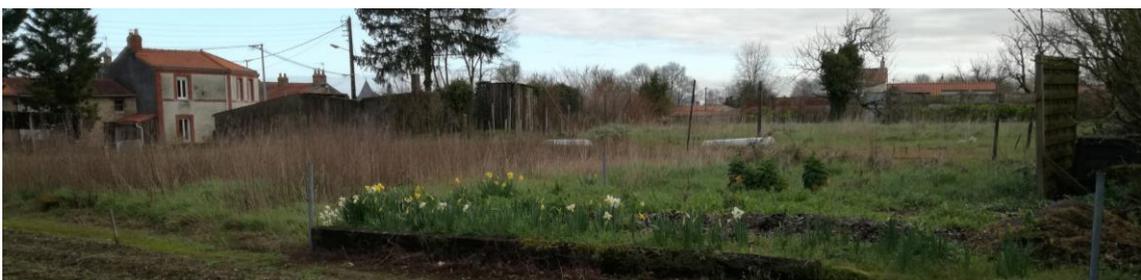
1<



2<



3<



3.1.2 Contexte et enjeux urbains

- **Contexte**

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains, localisés en plein cœur de bourg, essentiellement sous maîtrise foncière communale. Les terrains utilisés en jardins potagers sont non bâtis à l'exception de 2 garages individuels et d'un hangar, sans intérêt architectural



- **Requalification urbaine**

La partie Nord du secteur, correspondant au bâti et à la courée de l'ancienne mairie, comprend un enjeu de requalification urbaine afin de redonner une vocation à ce site en cœur de bourg.



- **Transition paysagère**

La partie Sud, occupée en jardin potager, présente quant à elle un enjeu de tissage urbain afin de qualifier la transition entre le bâti ancien (nord de l'îlot) et le bâti pavillonnaire (Sud de l'îlot).



En outre, l'urbanisation de l'îlot s'inscrit dans une dynamique de densification du tissu urbain existant enclenché par l'opération de renouvellement urbain récente à l'angle de la rue de la Mairie et le chemin des jardiniers.



- **Patrimoines vernaculaires**

On retrouve quelques éléments architecturaux et paysagers intéressants en bordure du site tels que des murets en pierre de moins d'1 mètre, un calvaire longeant la rue de la Charbonnerie. Une mise en valeur de ces éléments permettra une meilleure intégration du projet dans son environnement.



- **Connexions urbaines**

La recherche de perméabilité sur le secteur permettrait de faciliter les déplacements par modes actifs vers la mairie, ou vers le pôle d'équipements publics en passant par les commerces du bourg.



3.1.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- L'opération est **réalisable au fur et à mesure**.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de **22 logements par hectare**.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession à la propriété**.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3)**.
- Cette opération doit permettre d'offrir une **certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation** qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ Qualité urbaine et architecturale

- Détruire les bâtiments sans intérêt architectural, présents sur le site.
- **Requalifier l'aire de stationnement** de l'ancienne mairie ;
- La **hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux** (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables).
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

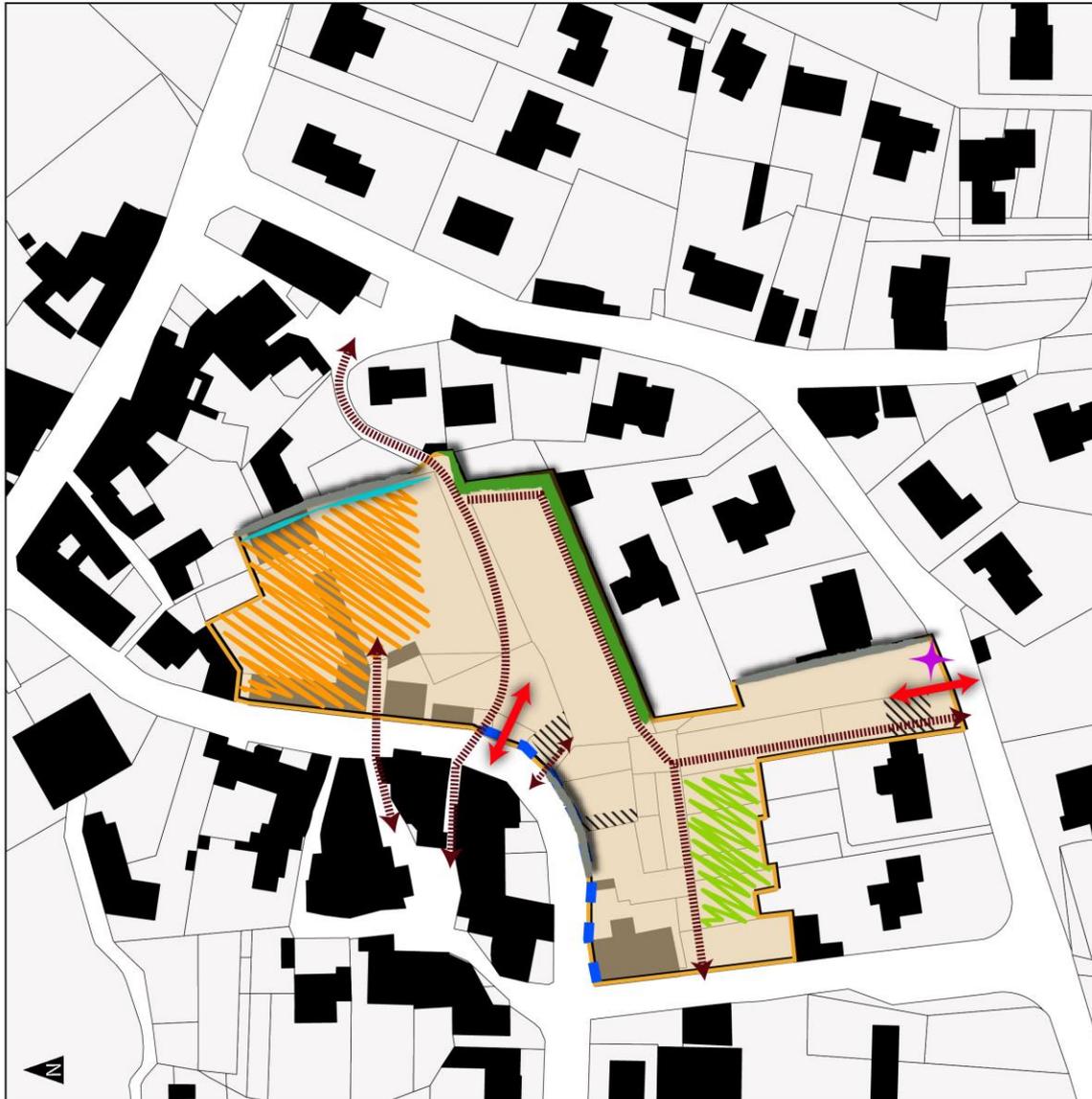
■ Desserte, mobilité et réseau

- Prolonger les **venelles et sentes anciennes** sur le site, entre la rue de la Mairie et la rue de la Charbonnerie ;
- Desservir le cœur du site par une **voie de desserte en boucle depuis la rue de la Mairie** ;
- **Limiter les sorties automobiles individuelles** sur la rue de la mairie ;
- Requalifier les abords de la rue de la mairie pour **améliorer et sécuriser la circulation des différents flux**.
- Un **raccordement au réseau public de gestion des eaux usées** existant est obligatoire.
- **Limiter les rejets d'eaux** de ruissellement dans le milieu environnant : **l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée**, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

■ Intégration environnementale et paysagère

- Création d'un **espace de jardins partagés** ;
- Création d'un **aménagement paysager le long du cheminement doux** menant à l'impasse rue de la Charbonnerie ;
- **Préservation du muret** sur les flancs Nord et Est du site ;
- **Préservation du calvaire** au Sud du site ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive**.

3.1.4 Schéma de principe



Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Plan Local d'Urbanisme

OAP
Secteur de l'ancienne Mairie

Éléments existants :

-  Bâti à démolir
-  Mur et à conserver
-  Calvaire à conserver

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès privilégié
-  Principe de cheminement doux
-  Espace public à requalifier en privilégiant l'installation d'équipements, services et/ou commerces
-  Espace public à requalifier en bord de voirie
-  Espace de convivialité de type jardins partagés
-  Traitement paysager à créer
-  Principe de noue à renforcer

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé, 2017
Source de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : IGN BDGéofla



3.2 Site de la Brelandière

3.2.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.2.2 Contexte et enjeux urbains

- **Contexte**

Le site de la Brelandière constitue la seule zone de projet à vocation d'habitat en développement du tissu urbain existant. Le site est essentiellement sous maîtrise foncière communale et fait l'objet d'une occupation agricole précaire.

De par sa grande superficie, un phasage dans l'aménagement du site est envisagé. La phase 1 est en cours de réalisation et constitue une zone spécifique du règlement (1AUb).

- **Intégration d'entrée de bourg**

Le site longe la route de Clisson qui constitue l'entrée de bourg majeure de Saint-Hilaire-de-Clisson. Cette voie est bordée sur le flanc Nord par la zone d'activités de la Garnerie et sur le flanc Sud d'une vigne plantée. En outre, le clocher de l'église est visible depuis cette voie.

- **Trame verte et zones humides**

Le secteur est composé d'un réseau de haie participant à la trame verte communale. En outre, quatre mares sont apparentes sur la point Sud-Ouest du secteur constituant un enjeu pour l'intégration de la nature en milieu urbain.

Une étude de localisation des zones humides sur l'ensemble du territoire communal a permis de définir la présence de deux zones humides majeures sur le site de projet : l'une au nord du lotissement rue de la Vergnaie, l'autre sur le chemin de la Fresnaie.

- **Connexions urbaines**

En raison de la superficie du site, la desserte du nouveau quartier doit favoriser une bonne ventilation des flux de véhicules et la sécurité de tous les déplacements. La recherche de perméabilité douce sur le secteur permettrait de faciliter les déplacements en modes actifs vers la mairie, ou vers le pôle d'équipements publics en passant par les commerces du bourg.

- **Sécurisation des flux**

La route de Clisson est un axe majeur de la circulation communale. Les nouvelles sorties sur cette voie devront être sécurisées. La réalisation d'un traitement des intersections est requise.



3.2.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- L'opération est **réalisable par phases constituant des opérations d'ensemble**.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de **20 logements par hectare** et une **densité brute minimale de 18 logements par hectare sur la phase 1** du projet
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession à la propriété**.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3)**.
- Cette opération doit permettre d'offrir une **certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation** qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ Qualité urbaine et architecturale

- Assurer une **insertion du bâti du village de la Brelandière** avec le nouveau quartier ;
- La **hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux** (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables).
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.
- Une implantation « responsable » vise à limiter l'impact de la construction de la maison sur l'environnement et à limiter le coût énergétique, elle passe par :
 - Un éloignement minimal de la maison par rapport aux réseaux. Leur installation est coûteuse et implique une intervention lourde sur le jardin ;
 - Une implantation en mitoyenneté à chaque fois que cela est possible afin de limiter les déperditions thermiques du logement ;
 - Une réflexion sur les potentiels futurs de l'implantation et sur sa capacité à s'adapter aux besoins de demain.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Créer et renforcer les **cheminements doux** avec un aménagement paysager notamment le long des sites déjà urbanisés (faisant office de zone tampon) ;
- Favoriser une desserte du cœur du site par une **voie en boucle** depuis la rue de la Fresnaie ;
- Créer une **voirie traversante** entre la route de Clisson et la rue de la Fresnaie ;
- **Interdire les sorties automobiles individuelles** sur la route de Clisson ;
- **Qualifier et sécuriser les intersections** entre les différents flux de circulation ;
- **Envisager une urbanisation à plus long terme** vers le nord-est du site en conservant un espace de prolongement des voiries ;
- Un **raccordement au réseau public de gestion des eaux usées** existant est obligatoire ;
- **Limiter les rejets d'eaux** de ruissellement dans le milieu environnant : **l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée**, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...) ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

■ Intégration environnementale et paysagère

- **Préserver les zones humides du secteur en les intégrant au projet** notamment par des aménagements de gestion des eaux ;
- Préserver et valoriser **les abords de la Margerie**. Proposer un traitement paysager pour réussir « la couture » du projet avec la coulée verte de la Margerie et les futurs quartiers à venir ;
- Intégrer la **présence de vignes** en limites de site ;
- Préserver et intégrer au projet **les haies remarquables** présentes sur le site ;
- Planter **une haie diversifiée** sur les franges Nord et Est du site ;
- Favoriser la traversée d'une trame verte par **l'aménagement d'espaces verts au sein du site de projet**.

3.2.4 Schéma de principe



Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur de la Brelandière

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace non ouvert à l'urbanisation (Zone 2AU)
-  Principe de voirie principale
-  Principe de voirie secondaire
-  Principe de prolongement de la voirie dans l'optique d'une poursuite du lotissement après 2030
-  Carrefour à aménager et sécuriser
-  Principe de cheminement doux avec traitement paysager
-  Zone humide à valoriser
-  Bord du ruisseau à protéger
-  Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales
-  Point d'eau à valoriser
-  Haie bocagère à planter
-  Haies existantes à préserver et à valoriser
-  Coulee verte à renforcer

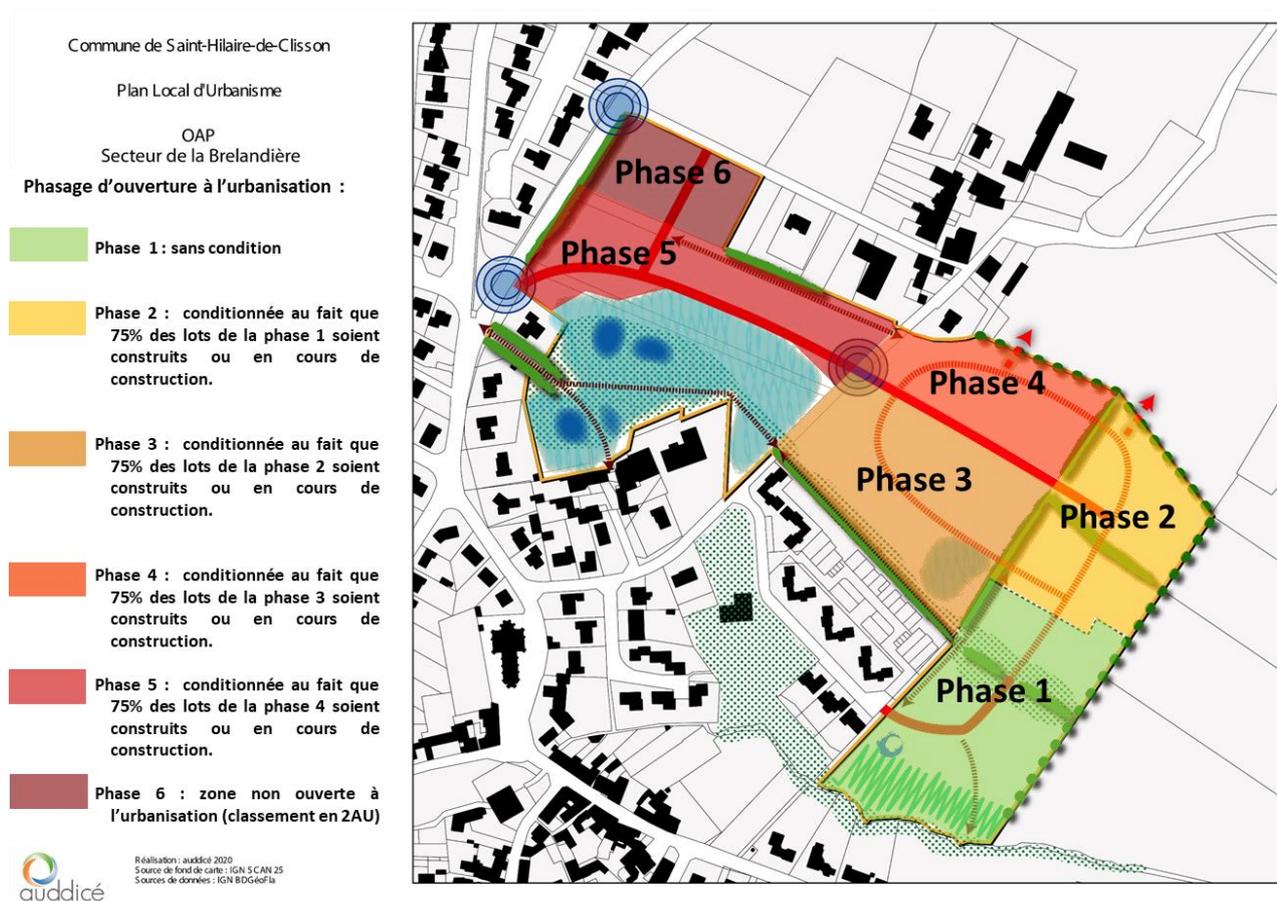
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
 Réalisation : auddicé 2021
 Source de fond de carte : IGN SCAN 25
 Sources de données : IGN BDGéofla



3.2.5 Phasage d'ouverture à l'urbanisation

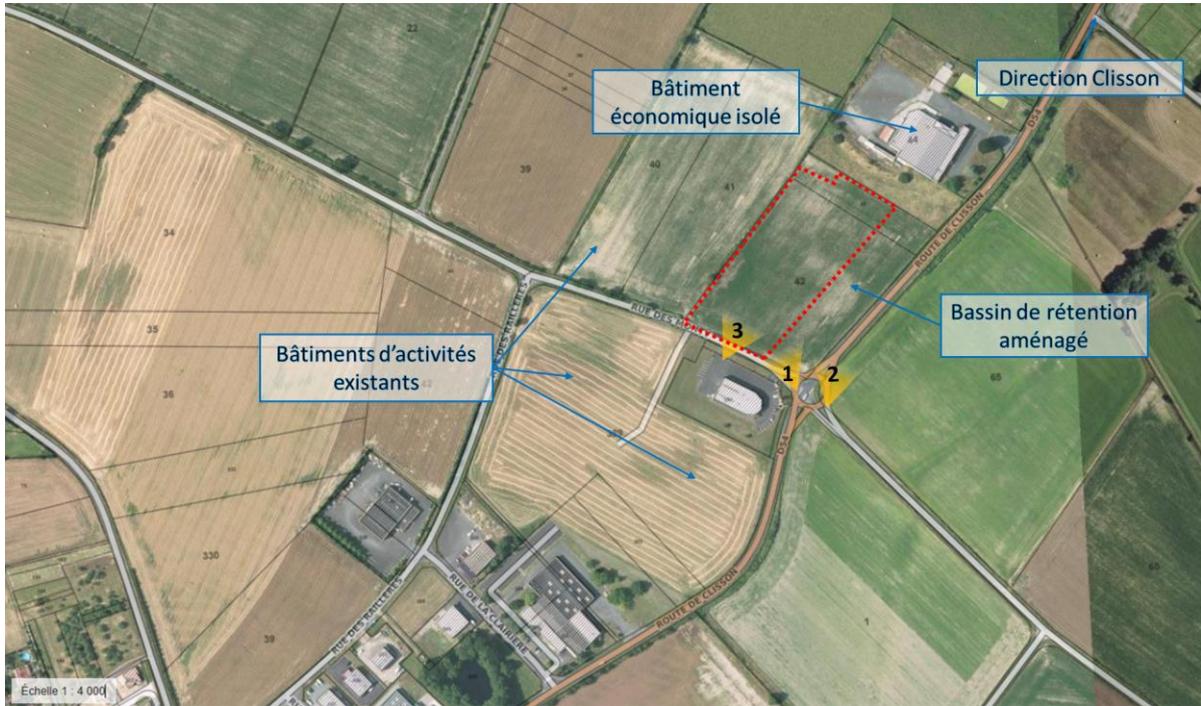
Afin de garantir un aménagement progressif du secteur de la Brelandière, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est défini en 6 temps. L'ouverture de l'une des phases du projet est conditionnée au taux de construction de la phase précédente. Le découpage en 6 phases s'appuie sur l'étude de faisabilité du projet réalisés en 2017. La 6^{ème} phase n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle concerne des terrains classés en 2AU.

La répartition des phases est à titre indicatif. Si l'une des phases vient à être ouverte avant la phase précédente alors ceci entraîne un décalage dans la numérotation des autres phases en respectant les 6 temps de phasage. Par exemple, il est concevable que la phase dite « 5 » s'ouvre avant la phase 2, 3 et 4. Dans ce cas les phases deviendront respectivement 2 (anciennement 5), 3 (anciennement 2), 4 (anciennement 3) et 5 (anciennement 4).



3.4 Zone d'activités de la Garnerie

3.4.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.4.2 Contexte et enjeux urbains

- **Contexte**

La zone de projet correspond au foncier disponible (desservi par les réseaux) sur la zone d'activités de la Garnerie et sous maîtrise foncière intercommunale. Une ébauche de voirie s'engage déjà sur le site depuis la rue Monty face à l'industrie ANM.



Le carrefour entre la rue Monty et la route de Clisson a été aménagé en giratoire afin de sécuriser l'intersection.



- **Intégration d'entrée de bourg**

Le site fait face à la route de Clisson qui constitue l'entrée de bourg majeure de Saint-Hilaire-de-Clisson. Un bassin de rétention sépare la voie du site de projets. Toutefois, l'emplacement offre une vitrine commerciale depuis la route de Clisson pour les activités souhaitant s'y installer.



A contrario, les nouveaux bâtiments seront assurément visibles depuis la route de Clisson et devront faire l'objet d'une intégration soignée afin de ne pas dégrader le paysage d'entrée de bourg.



- **Connexions urbaines**

Le site est localisé entre deux secteurs d'activités économiques : la ZA de la Garnerie et un bâtiment industriel récemment repris pour le développement d'une nouvelle activité. Le site devra donc assurer une connexion entre ces espaces à la même vocation.



En outre, le développement de la zone d'activités est projeté, à plus long terme, sur deux autres secteurs dont l'un est continu à la présente zone de projet. Un principe de continuité du maillage viaire devra par conséquent être planifié.

Un projet de création d'une voie cyclable le long de la route de Clisson permettra une desserte du site par mode doux.



3.4.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- L'opération est **réalisable d'un seul tenant**.
- Diversifier **les typologies d'activités** (artisanales et industrielles).

■ Qualité urbaine et architecturale

- La **hauteur des constructions devra s'intégrer dans le paysage** et ne pas dénaturer l'entrée de bourg depuis la route de Clisson.

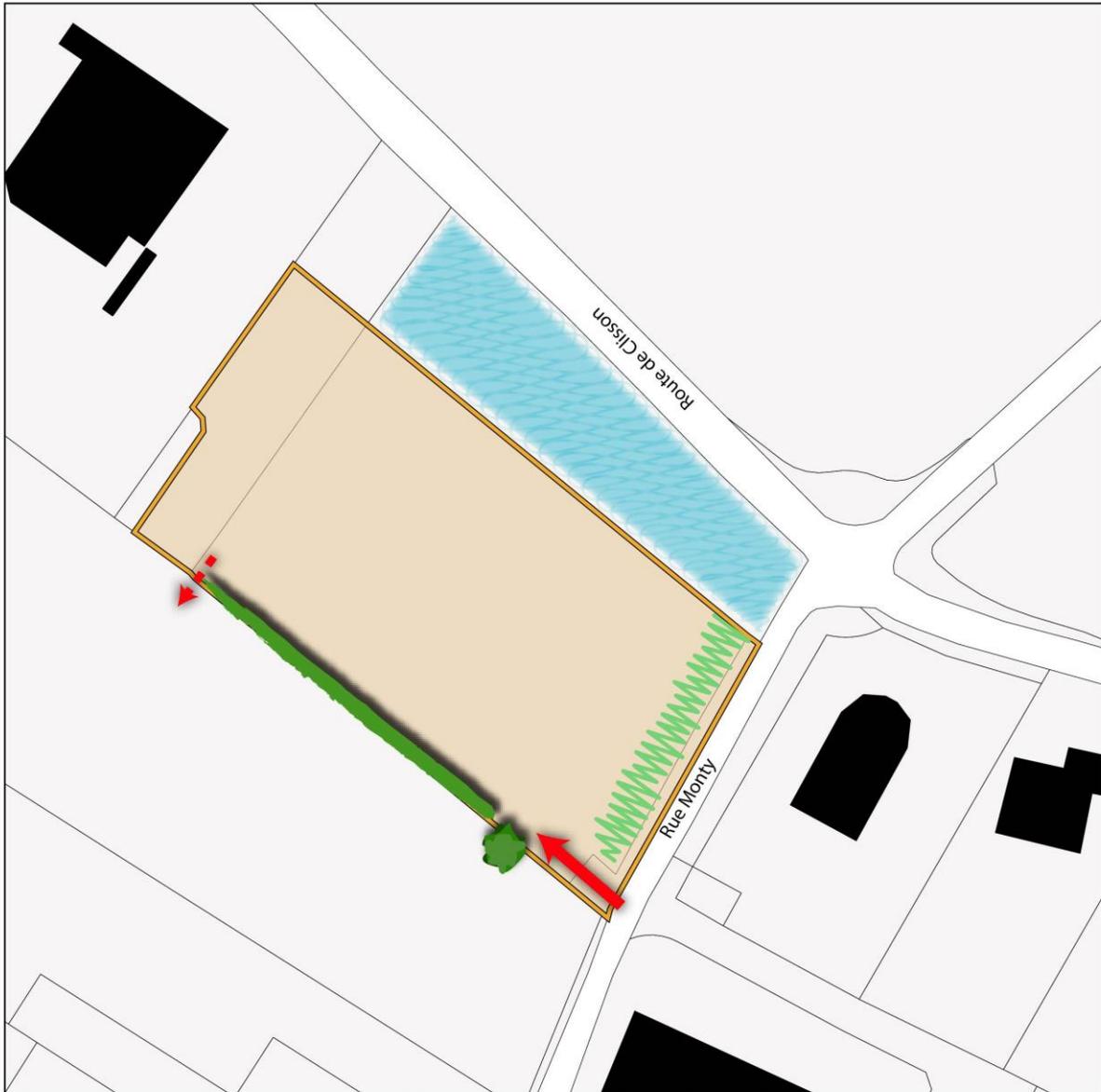
■ Desserte, mobilité et réseau

- Desservir le site par la **création d'une voirie en bouclage** (ou à défaut en impasse) depuis la rue de Monty. En cas d'impasse, une placette de retournement adaptée aux véhicules longs (camions) devra être réalisée.
- **Envisager une urbanisation à plus long terme** vers l'Ouest du site en conservant un espace de prolongement des voiries ;
- Un **raccordement au réseau public de gestion des eaux usées** existant est obligatoire.
- **Limiter les rejets d'eaux** de ruissellement dans le milieu environnant : **l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée**, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

■ Intégration environnementale et paysagère

- Intégrer la **présence du bassin de rétention dans l'implantation des nouveaux bâtiments** ;
- Les espaces de **stockage extérieur devront être dissimulés** par une haie ou un muret d'une hauteur minimale de 1,20 mètre afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public ;
- Préserver et intégrer au projet **les arbres remarquables** présents sur le site ;
- Planter **une haie diversifiée** sur les franges Nord et Ouest du site.

3.4.4 Schéma de principe



Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson
Plan Local d'Urbanisme
OAP

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès principale
-  Principe de prolongement de la voirie dans l'optique de développement de la zone d'activités
-  Ouvrage de gestion des eaux humides
-  Arbre à préserver
-  Traitement paysager aux abords du site
-  Haie à valoriser

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé 2021
Sources de données : IGIN, S.C.A.N. 25
Sources de données : IGIN, BDGéoF.fr

