

Département de la Loire-Atlantique

Commune de  
**Pontchâteau**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Révision n°2

**PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT**

**DOSSIER D'APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Maire du

Le Maire,

U297 – 2006

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration du POS			Le 08.08.1980
Révision n°1			Le 1.02.1994
Révision n°2 / élaboration du PLU	Le 25/02/2002	Le 26/10/2005	

Les extensions urbaines prévues par le règlement sont de deux types :

- les secteurs 1AUb à vocation principal d'habitat et le secteur 1 AUe à vocation principale d'activités : ils sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU,
- les secteurs 2AUb et 2 AUe dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

L'aménagement des secteurs à urbaniser « ouverts » (1 AUb et 1 AUe) doit être réalisé selon les principes et orientations énoncés ci-après. Dans certains cas, les principes définis peuvent porter également sur des terrains limitrophes classés en zone « U » de manière à assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de ces secteurs.

- Secteur 1AUb « Le Buisson »
- Secteur 1AUb « Le Clos de Versailles »
- Secteur 1AUb « La Chasselandière »
- Secteur 1AUb « Route de Vannes »
- Secteur 1AUb « Le Cormier » auquel est adjoint une parcelle classée en Ub
- Secteur 1AUb « Saint Guillaume »
  
- Secteur 1AUe « L'Abbaye »

Les orientations sont explicitées ci-après au travers notamment de schéma d'aménagement. Elles viennent compléter les règles édictées dans le règlement du PLU.

## **Secteur 1AUb « Le Buisson »**

Ce secteur est situé au Sud de la ville. Il s'agit de terrain enclavé à l'arrière d'un front bâti. Il vient s'appuyer sur la RD 773 à l'Est qui constitue son unique accès.

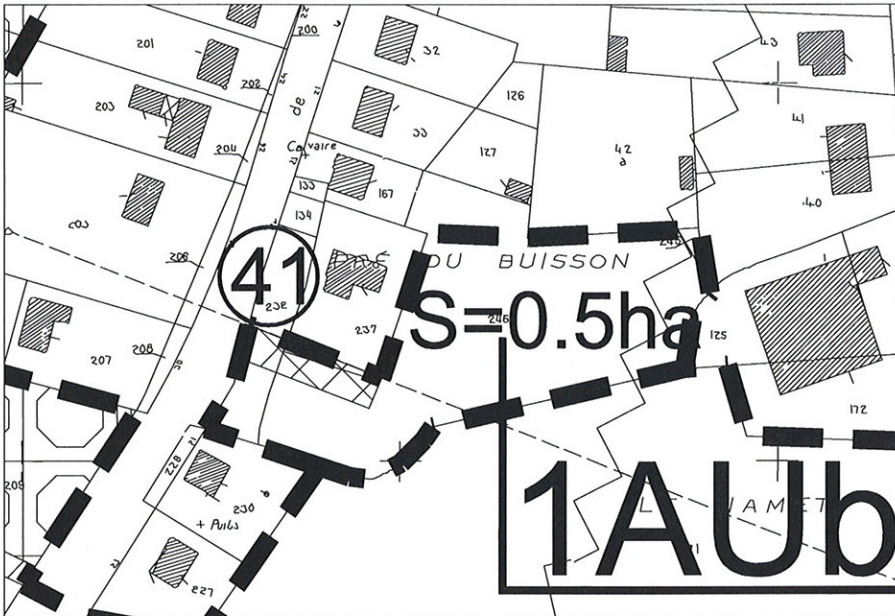
Il couvre une surface d'environ de 0,5 ha




### ***Orientations d'aménagement :***

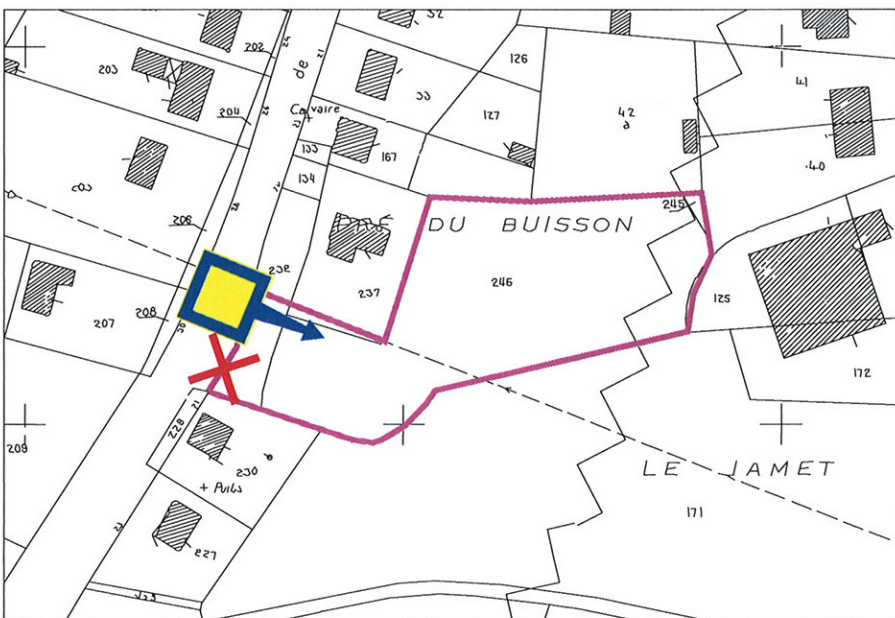
L'aménagement de ce secteur doit permettre l'urbanisation de cette dent creuse en évitant autant que possible les reliquats de terrain selon les principes suivants :

- ⇒ Un accès unique à la zone par la RD 773 au niveau de l'emplacement réservé prévu à cet effet
- ⇒ Une interdiction d'accès direct des lots sur la RD 773

Secteur 1AUb - Le Buisson



-  Secteur d'application des orientations d'aménagement
-  Accès: Emplacement imposé
-  Interdiction d'accès direct des lots à la voie



## **Secteur 1Aub « Le Clos de Versailles »**

Ce secteur est situé dans la partie Ouest de la ville. Il s'agit de terrains enclavés à l'arrière de front bâti et délimité à l'Ouest par le cimetière et son projet d'extension.

Il est accessible par la rue du Clos de Versailles au Nord et la rue des Granges au Sud

Il couvre une surface globale d'environ de 7,5 ha toutefois environ 4 ha correspondent au cimetière et à son extension. En outre, le secteur à urbaniser est traversé par trois lignes à haute tension qui limitent son potentiel

### ***Orientations d'aménagement :***

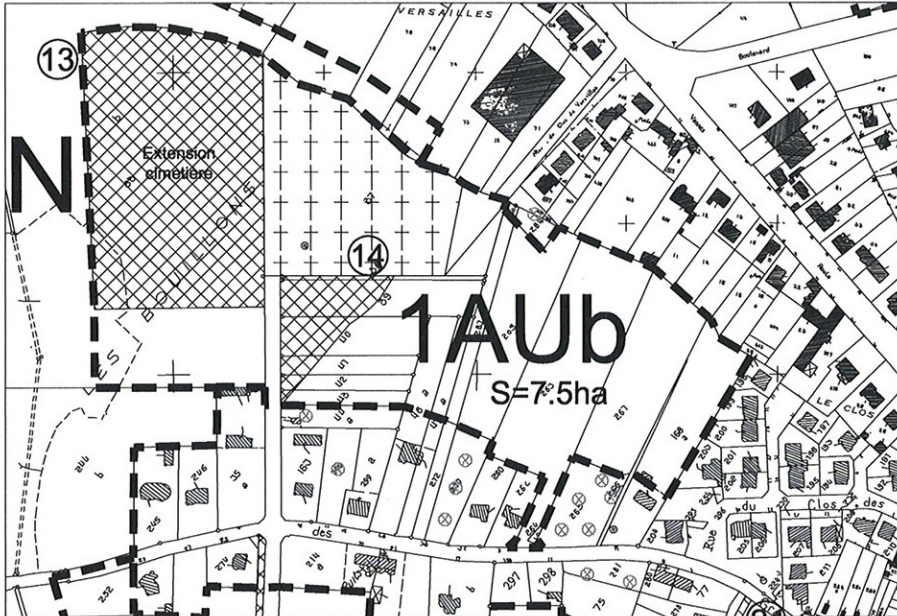
L'aménagement de ce secteur doit permettre l'urbanisation de cette dent creuse en évitant autant que possible les reliquats de terrain et en intégrant les contraintes liées au passage de lignes électriques selon les principes suivants :





- ⇒ Le prolongement de la rue du Clos de Versailles jusqu'à la rue des Granges
- ⇒ La création de deux accès à la partie Est de la zone :
  - ✓ Un accès depuis la rue du Clos de Versailles : son positionnement est à définir
  - ✓ Un accès depuis la rue des Granges : son emplacement est imposé sur le plan joint.

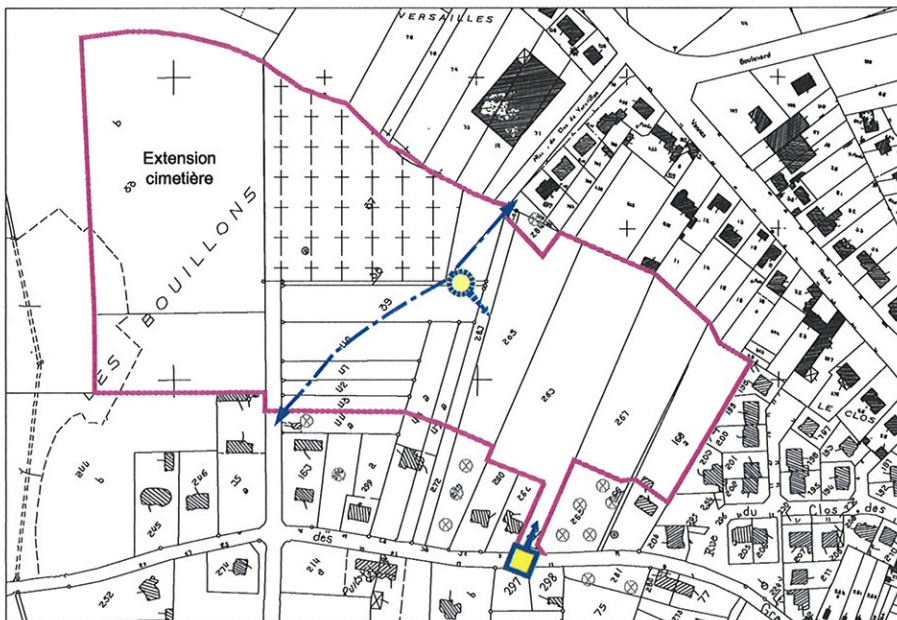
Il n'est pas imposé la création d'un axe traversant sur la partie Est.

L'aménagement devra intégrer les différentes contraintes notamment celles liées aux lignes électriques en respectant notamment les critères d'éloignement des bâtiments et autres normes (accès, ...) définis en fonction des lignes.

Secteur 1AUb - Le Clos de Versailles



-  Secteur d'application des orientations d'aménagement
-  Accès: Emplacement imposé
-  Accès: Emplacement indicatif
-  Principe de continuité routière



## **Secteur 1AUb « La Chasselandière »**

Ce secteur est situé à l'extrémité Ouest de la ville. Il est délimité au Sud par la route de Nantes et à l'Est par la rue de la Joubrais. Sa limite Nord s'appuie sur une zone naturelle définie pour créer une zone tampon entre cette zone d'habitat et la RN 165.

Il couvre une surface globale d'environ de 8 ha.

Ce secteur a une vocation principale d'habitat mais devrait accueillir également un équipement qui pourrait être la future gendarmerie.

Ce secteur est traversé par deux lignes électriques à Haute Tension

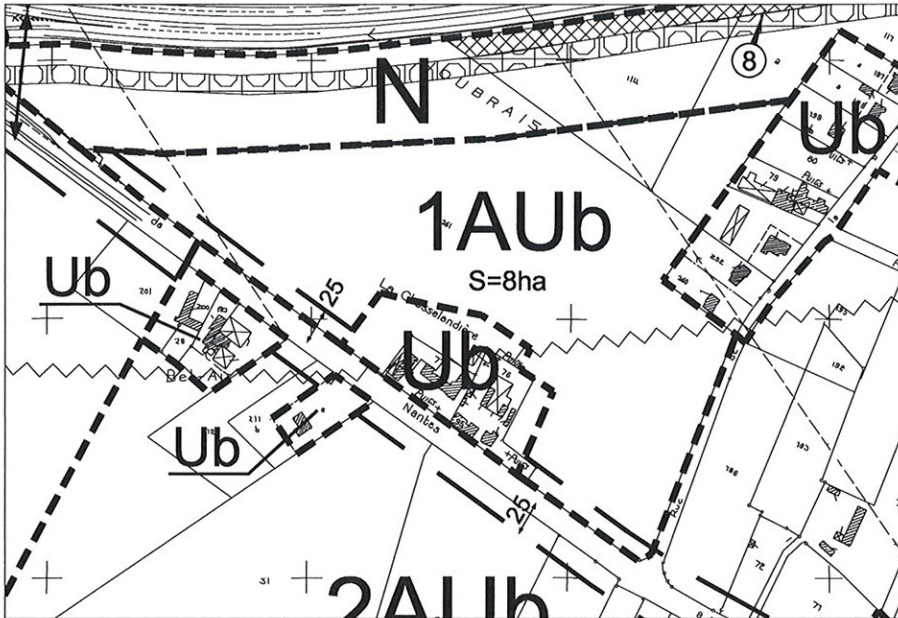
### ***Orientations d'aménagement :***




L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

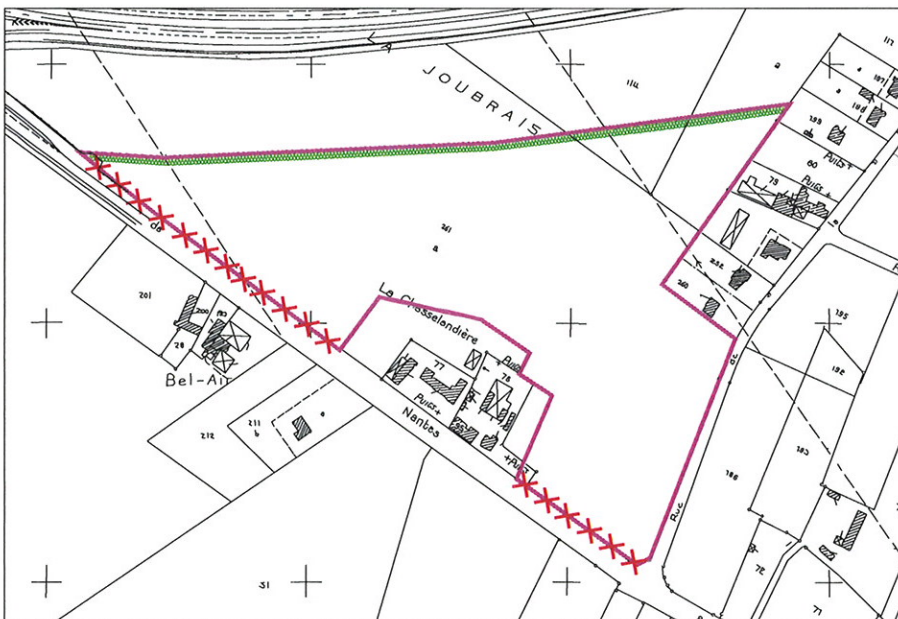
- ⇒ Deux accès sont définis par la route de Vannes et la rue de la Joubrais, leur emplacement est indicatif.
- ⇒ Il peut être envisagé la création d'une voie reliant les deux accès toutefois la liaison n'est pas imposée.
- ⇒ Les accès directs des lots à la route de Vannes sont interdits
- ⇒ La limite Nord devra être aménagée avec des plantations (alignement, haies, ...)

L'aménagement devra intégrer les différentes contraintes notamment celles liées aux lignes électriques en respectant notamment les critères d'éloignement des bâtiments et autres normes (accès, ...) définis en fonction des lignes.

Secteur 1AUb - La Chasselandière



-  Secteur d'application des orientations d'aménagement
-  Interdiction d'accès direct des lots à la voie
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à planter





## **Secteur 1AUB « Route de Vannes »**

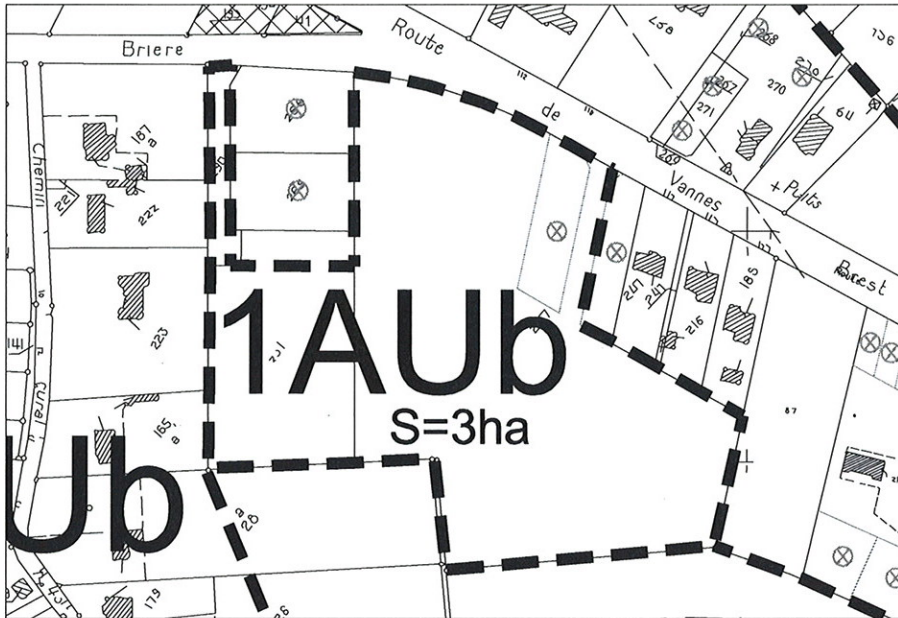
Ce secteur est situé à l'Ouest de la ville en limite de la route de Vannes. Il est délimité au Sud par une zone naturelle. La partie Ouest est urbanisée. Une parcelle bâtie est incluse dans cette zone.

Il couvre une surface d'environ de 3 ha.

### ***Orientations d'aménagement :***

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- ⇒ Deux accès sont définis par la route de Nantes et la route de la Brière. Leur emplacement est imposé aux niveaux des deux voies préexistantes.
- ⇒ Une zone verte est imposée du Nord au Sud pour l'entretien d'une canalisation : l'emplacement précis de la zone verte doit être déterminé en fonction du positionnement de cette canalisation. Son aménagement est lié à celui des secteurs proches.
- ⇒ Un cheminement piéton devra être aménagé dans cette zone verte
- ⇒ Les accès directs des lots à la route de Vannes sont interdits



- Secteur d'application des orientations d'aménagement
- Principe de continuité piétonne
- Interdiction d'accès direct des lots à la voie
- Partie à maintenir ou à traiter en espace vert
- Haie à planter ou à maintenir



## **Secteur 1AUb « Le Cormier » et terrain classé « Ub » attenant**

Ce secteur est situé au nord de la ville. Il est délimité au Sud et à l'Est par des linéaires bâtis. La limite Ouest correspond à la rue des Lauriers, les terrains à l'Ouest ont vocation à être urbaniser à plus long terme. Une partie du secteur (classé « Ub » au PLU) correspond à un terrain enclavé dans le linéaire bâti et donne une façade sur la rue des Cormiers.

Ce secteur relie la rue des Chênes au Sud.

Cette zone est constituée principalement de terrains agricoles mais comprend également une zone de bosquet au Sud ainsi qu'un bassin d'orage. Une propriété bâtie est également incluse au secteur. elle couvre une surface d'environ 5,5 ha.

L'extrémité Nord est inscrite dans la marge de recul de 100 m

Ce secteur est traversé par une ligne électrique à Haute Tension

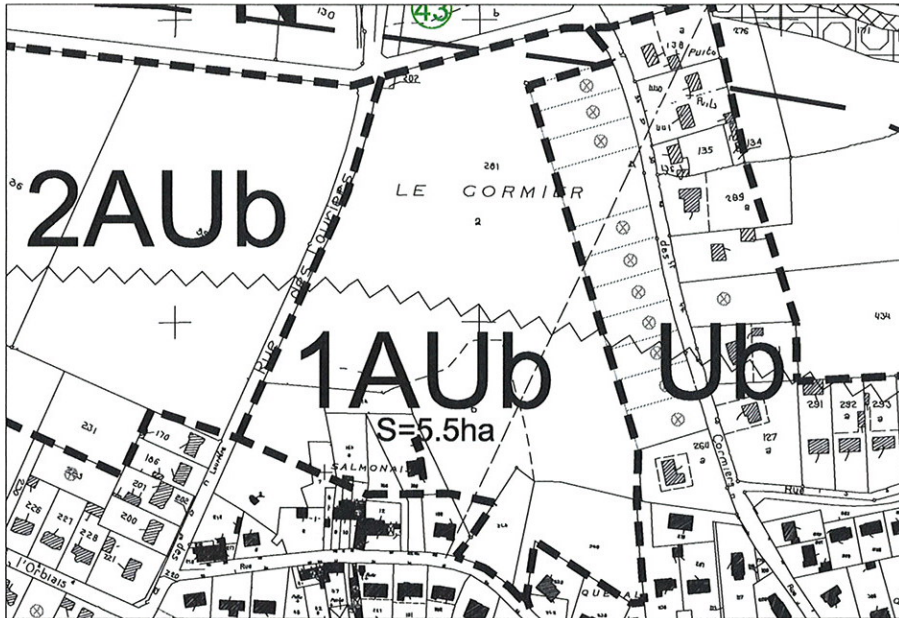
### ***Orientations d'aménagement :***








L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

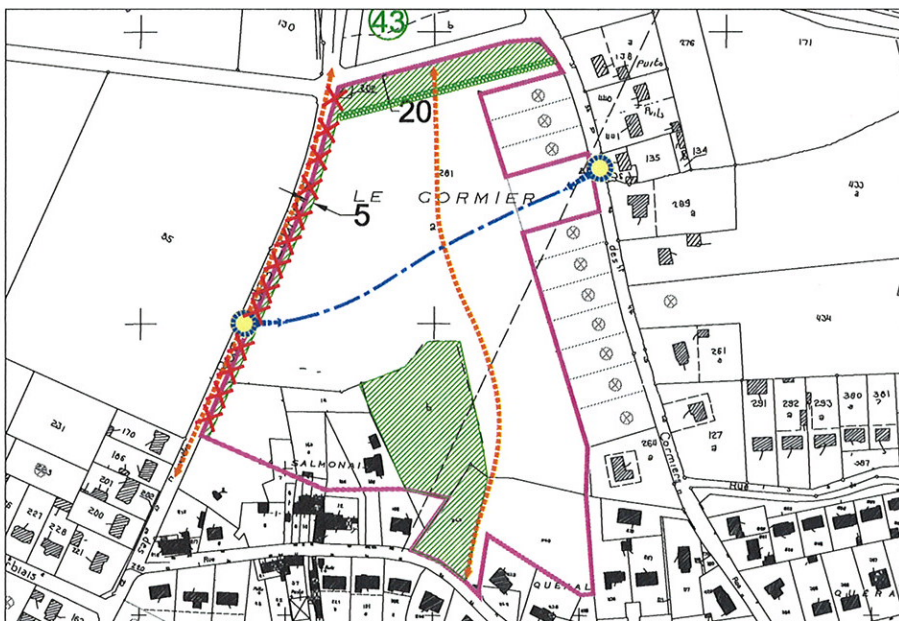
- ⇒ Deux accès sont définis rue des Lauriers et rue des Cormiers, l'emplacement du premier est présenté dans le plan à titre indicatif, le second est imposé au niveau de la parcelle classée Ub dans le PLU.
- ⇒ Une voie structurante devra assurer la liaison entre ces deux accès
- ⇒ Les accès directs des parcelles à la rue des Lauriers sont interdits
- ⇒ Un cheminement piéton devra être aménagé entre la rue des Chênes et la partie Nord de la zone
- ⇒ Plusieurs aménagements paysagers sont demandés :
  - ⇒ Une bande de 20m en limite Nord de la zone devra être traitée en espace vert avec plantation d'une haie de façon à permettre une meilleure séparation entre la future zone d'habitat et les abords de la RN. Cet aménagement vise à ne permettre aucune implantation dans la bande des 100m à partir de l'axe de la RN 165.
  - ⇒ Une bande de 5 m en linéaire de la rue des Lauriers devra être traitée en espace vert en incluant l'aménagement d'un cheminement piéton

L'aménagement devra intégrer les différentes contraintes notamment celle liée à la ligne électrique en respectant notamment les critères d'éloignement des bâtiments et autres normes (accès, ...) définis en fonction des lignes.

Secteur 1AUb - Le Cormier



-  Secteur d'application des orientations d'aménagement
-  Accès: Emplacement indicatif
-  Principe de continuité routière
-  Principe de continuité piétonne
-  Interdiction d'accès direct des lots à la voie
-  Partie à maintenir ou à traiter en espace vert
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à planter



## **Secteur 1Aub « Saint Guillaume »**

Ce secteur est situé au nord du bourg de Saint Guillaume. Il est délimité au Sud, à l'Ouest et à l'Est par des secteurs urbanisés et au Nord par la rue de la Forge.

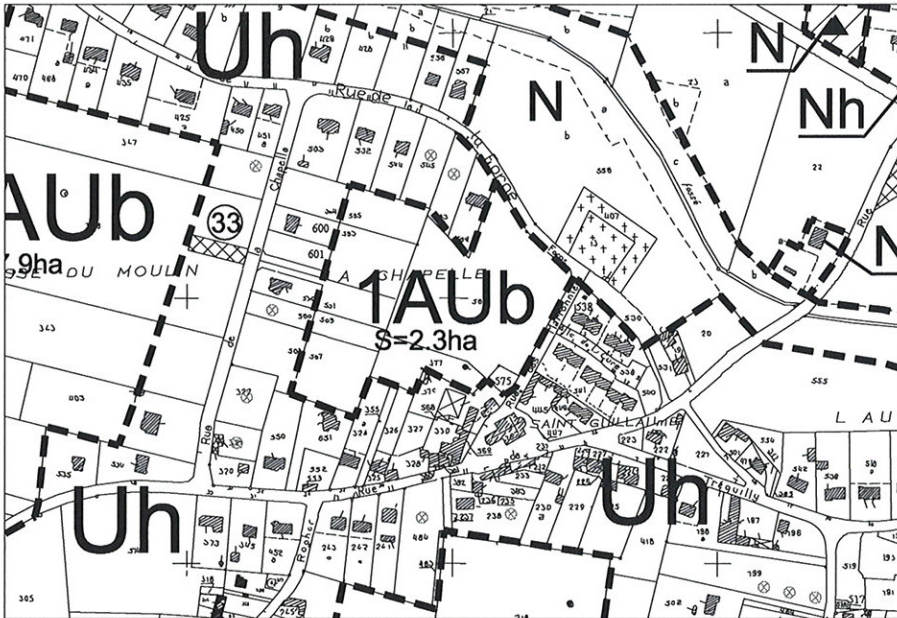
Il est accessible depuis les rue de la Forge, de la Chapelle et des Marronniers







Ce secteur couvre une surface d'environ 2,3 ha constitué essentiellement de terres agricoles enclavées dans la trame urbaine

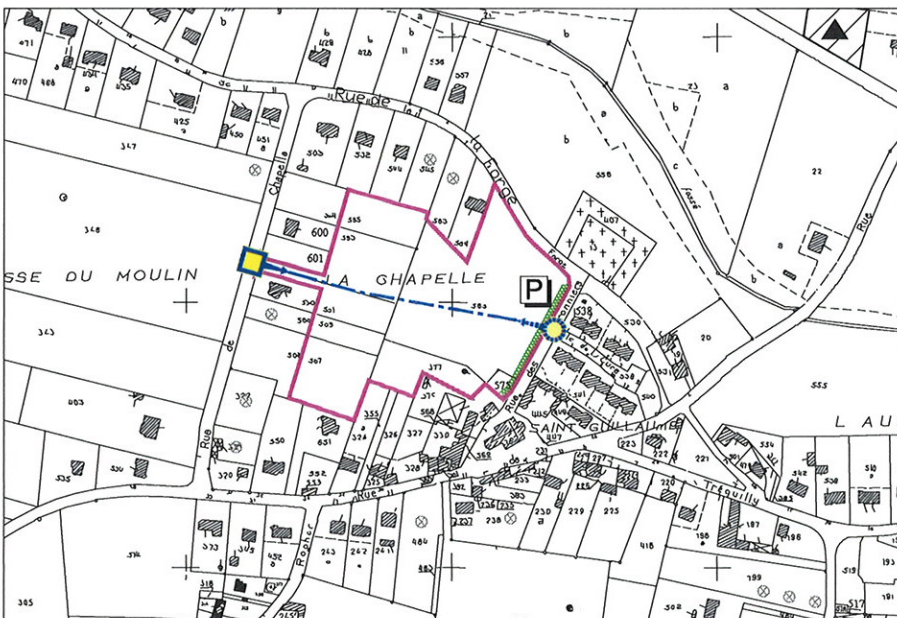
### ***Orientations d'aménagement :***

L'aménagement de ce secteur doit permettre l'urbanisation de cette dent creuse. Il doit respecter les principes suivants :

- ⇒ Afin de respecter le cadre urbain bâti, les hauteurs des constructions à usage d'habitat sont limité à un niveau rez de chaussée avec la possibilité d'aménagement des combles. La hauteur maximale est de 4,2m à l'égout de toiture. Elle peut être portée jusqu'à 5,75 m à l'égout de toiture dans le cas d'alignement de la construction sur les constructions limitrophes dont la hauteur est supérieure à 4,2m sans toutefois pouvoir être supérieur à la hauteur de ces constructions.
- ⇒ Deux accès sont définis rue des Marronniers et rue des Cormiers, l'emplacement du premier est présenté dans le plan à titre indicatif, le second est imposé au niveau de l'emprise prévue pour la création de la voie.
- ⇒ Un principe de liaison entre ces deux accès doit être assuré
- ⇒ L'alignement d'arbres situés rue des Marronniers devra autant que possible être maintenue dans l'aménagement



-  Secteur d'application des orientations d'aménagement
-  Accès: Emplacement imposé
-  Accès: Emplacement indicatif
-  Principe de continuité routière
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à planter
-  Aire stationnement à créer



## **Secteur 1AUe « l'Abbaye »**

Ce secteur est situé à l'Est du territoire de Pontchâteau au Sud de la zone d'activités de l'Abbaye. Il constitue une première phase dans le développement de ce secteur d'activités. A terme les parties Sud, Nord et Est seront urbanisés pour l'accueil d'activités.

Il est délimité au Nord par l'ancienne RN 165 et à l'Ouest par la voie communale n°25. La limite Est est formée par l'emprise d'un ancien restaurant.

Il faut noter au Sud le village de la Drechais.

Ce secteur couvre une surface d'environ 9 ha constitué essentiellement de terres agricoles. Il est traversé par une ligne électrique à Haute Tension

### ***Orientations d'aménagement :***

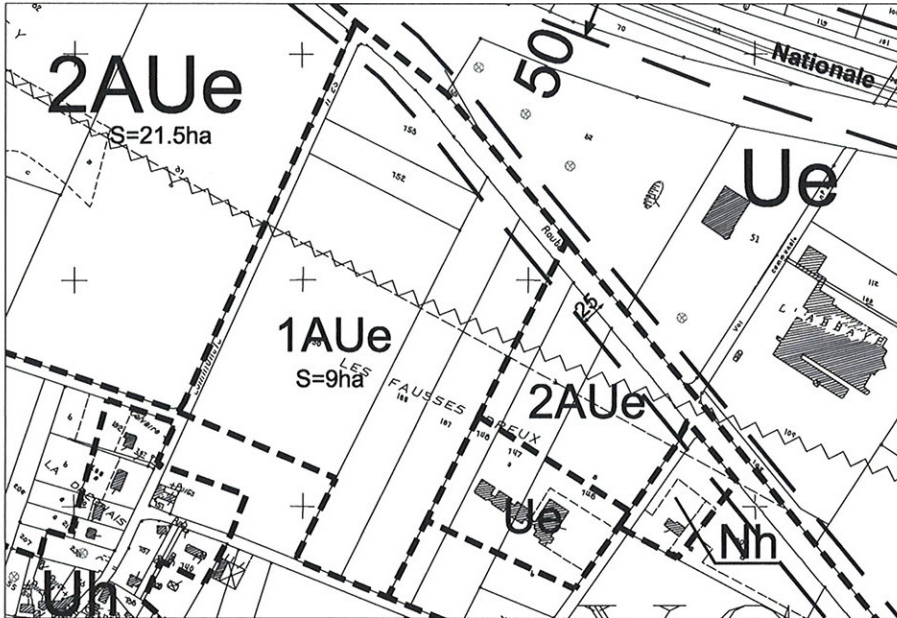
L'urbanisation de ce secteur vise à l'accueil d'activités dites de proximité : artisans, commerces, services.







L'aménagement se fait au travers d'une opération d'ensemble selon les principes suivant :

- ⇒ L'accès au secteur se fait par la voie communale.
- ⇒ Les accès directs des parcelles à l'ancienne RN 165 sont interdits
- ⇒ Un écran végétal de 5m doit être disposé sur les limites Sud-Ouest de la zone de manière à limiter les nuisances pour le village proche.
- ⇒ Un principe de liaison entre ces deux accès doit être assuré
- ⇒ L'alignement d'arbres situés rue des Marronniers devra autant que possible être maintenue dans l'aménagement

L'aménagement devra intégrer les différentes contraintes notamment celle liée à la ligne électrique en respectant notamment les critères d'éloignement des bâtiments et autres normes (accès, ...) définis en fonction des lignes.

Secteur 1AUe - L'Abbaye



-  Secteur d'application des orientations d'aménagement
-  Accès: Emplacement indicatif
-  Principe de continuité routière
-  Principe de continuité piétonne
-  Interdiction d'accès direct des lots à la voie
-  Ecran végétal

