

# COMMUNE DE SAINT MOLF

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE (44)

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération municipale du  
Le Maire,

EOL



## DEFINITIONS DE LA LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Périmètre à aménager :  
Emprise foncière concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.
-  Voie principale à créer :  
Le tracé des voies principales de circulation est indicatif.
-  Accès autorisé :  
Débouché pour une voie de circulation automobile de desserte interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  Accès véhicule interdit :  
Aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.
-  Accès individuel autorisé :  
Les entrées ou sorties sont ponctuellement autorisées sur le linéaire de voirie.
-  Sens interdit :  
La sortie de la zone n'est pas autorisée dans cette direction.
-  Parking commun :  
Les parkings communs permettent le stationnement des véhicules à l'entrée de l'opération. Ils n'excluent pas la création d'autres places de stationnement mutualisées à l'intérieur de la zone. Leur traitement doit être adapté à leur fréquentation.
-  Continuité entre les voies de circulation automobile :  
Des continuités entre les voies de circulation automobile internes aux opérations sont à prévoir entre les secteurs.
- Liaisons douces :  
Les liaisons piétonnes et cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation automobile. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation automobile est possible, à condition de mettre en oeuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. le tracé est indicatif.
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer

## DEFINITIONS DE LA LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Continuité entre les liaisons douces :

Des continuités entre les liaisons douces internes aux opérations sont à prévoir entre les secteurs.



Point de raccordement :

Les liaisons douces existantes (trottoir, chemins, etc.) doivent être prolongées à l'intérieur de la zone.



Cônes de vue :

Les points de vue sur le paysage doivent être préservés



Espace vert :

Les espaces verts (communs ou privés) devront avoir les qualités d'un espace public. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement, ce ne sont pas des espaces résiduels. Leur emplacement est indicatif



Espace vert pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales :

Inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales dans les espaces verts (noues, bassins de rétention, structure-réservoir) implique que ceux-ci soient paysagers et accessibles en toute sécurité.



Haie de type bocagère à conforter ou à créer :

Haies vives composées d'essences locales. Prévoir une emprise de 2,00 mètres de large et choisir des essences arbustives à développement limité. Elles peuvent inclure des arbres.



Orientation des façades :

Principe d'orientation des façades principales (pièces de vie) de manière à profiter des apports solaires et à s'intégrer dans le tissu urbain.



Exutoire :

Exutoire pour l'évacuation des eaux pluviales. Emplacement indicatif.



Réseau souterrain :

Réseau d'eaux pluviales enterré existant.

## CONDITIONS D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Notion de compatibilité :

#### Programmes de construction :

Pour être compatible lorsque que le nombre de logement est donné sans indication de densité, le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement devra être plus ou moins égal à 10% au nombre de logements inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### Densités :

Le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être supérieur de 10%.

### Notion d'aménagement global :

Les zones à urbaniser, soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière indiquée graphiquement dans les orientations, dans les conditions mentionnées, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

### Notion de densité brute :

La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute.

### Notion de pièces de vie :

Les pièces de vie sont les pièces principales (séjour, salon, salle à manger), au sens de l'article R.111-10 du code de la construction et de l'habitation. L'orientation vers le Sud, de ces pièces nécessitant une durée de chauffe importante, est à privilégier.

## LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG



LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG: Programme des travaux du SDAP



Le schéma directeur eaux pluviales a pour objectifs d'obtenir une connaissance approfondie du fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales. L'étude a permis d'identifier les dysfonctionnements existants et de proposer les travaux ou aménagements en mesure d'y remédier. Ces actions sont ici résumées. Pour plus de détail, consulter le SDAP qui détaille chaque action

**1. Rue de l'océan**

Création d'une noue de l'étang et redirection d'une partie des eaux vers l'étang.

**2. Giratoire du pont des Belles Filles**

Pont cadre.

**2bis. Giratoire du pont des Belles Filles**

Aménagement du ruisseau.

**2ter. Bassin des pluviérs**

Correction de l'ouvrage de fuite du bassin de rétention des pluviérs.

**3. Rue du maréchal ferrant**

Détournement et création d'un fossé vers le Nord.

**4. Carrefour de la croix de Brohogand**

Régulation du bassin versant amont (bassin paysager de 380m<sup>3</sup>).

**5. Bassin versant du Bois Pierrot**

Réguler les eaux en aval de la zone d'urbanisation future (bassin paysager de 190m<sup>3</sup>).

**6. Bassin versant du Languernais**

Réguler les eaux en aval de la zone d'urbanisation future (bassin paysager de 420m<sup>3</sup>).

**7. Route de Mesquer**

Augmenter le diamètre de la conduite aval (Ø300àØ400).

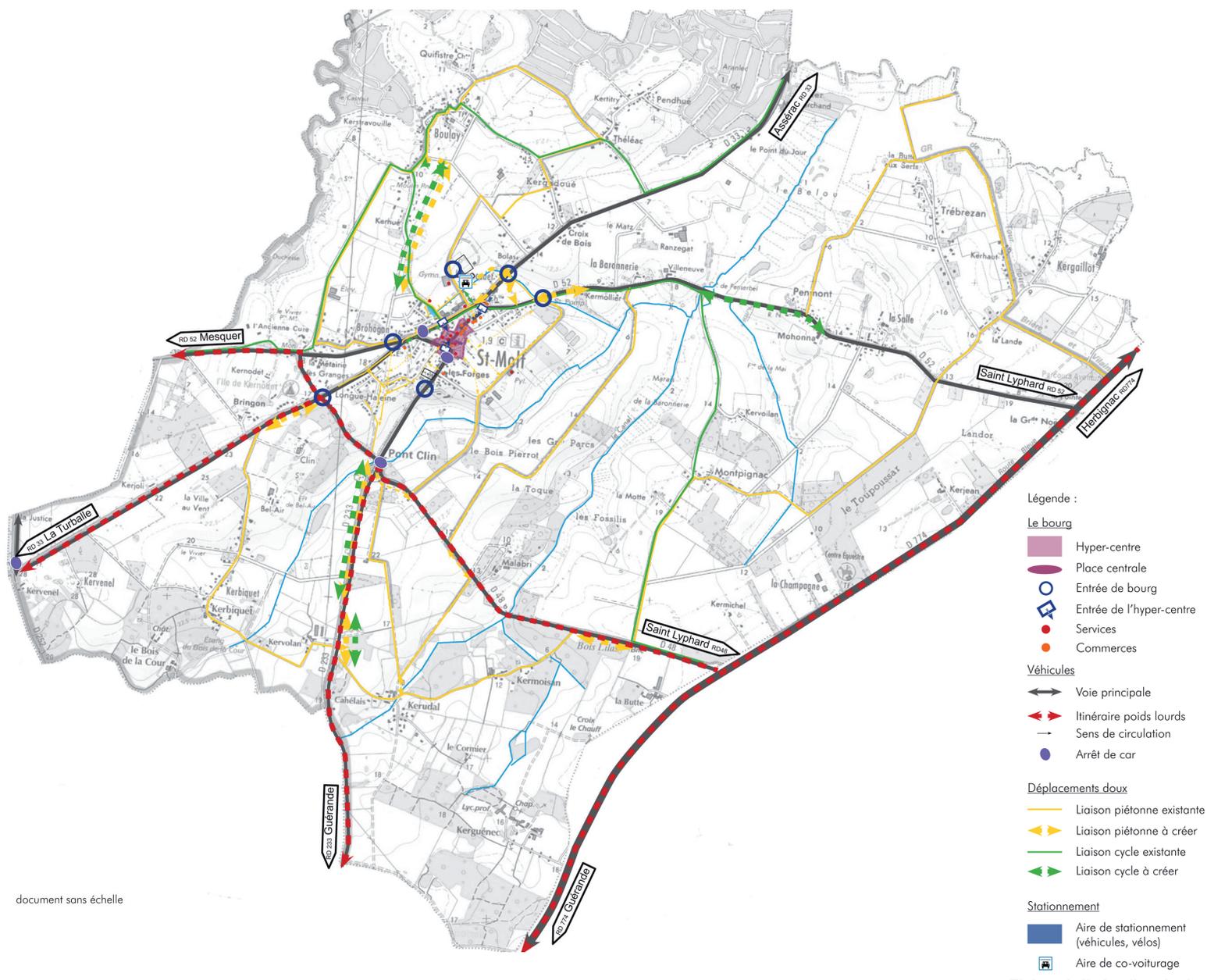
**7bis. Route de Mesquer**

Régulation du bassin versant amont (bassin paysager de 380m<sup>3</sup>).

**8. Bassin versant du cimetière**

Réguler les eaux en amont du rejet au milieu naturel (bassin paysager de 200m<sup>3</sup>).

LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG: Définir un nouveau plan de déplacement



document sans échelle

LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG: Définir un nouveau plan de déplacement

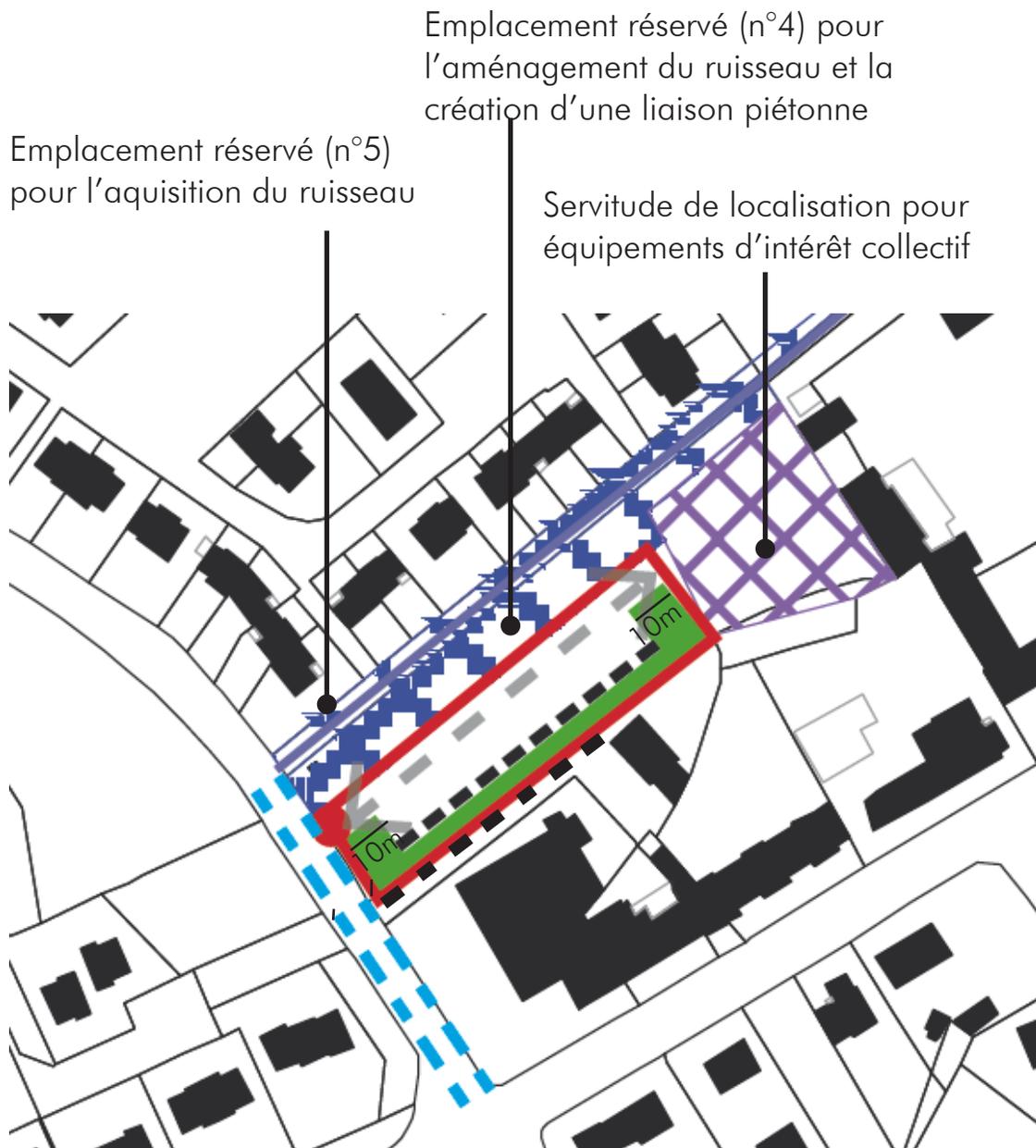


## ZONE 1AU DE LA ROCHE BLANCHE

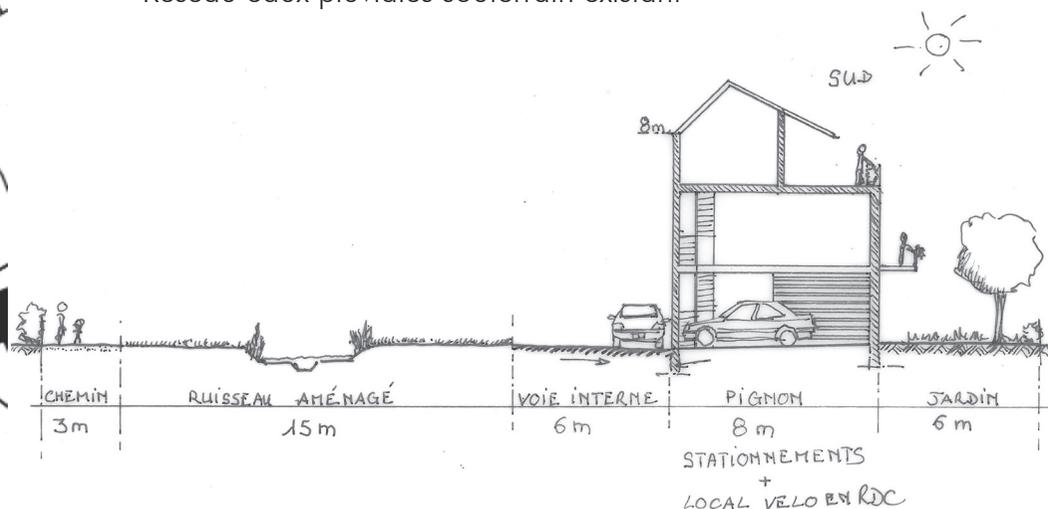
Périmètre - Surface : 0.21 ha environ

Opération d'ensemble devant porter sur 100% du foncier, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés.

Programme de construction :  
10 à 12 logements sociaux (équivalent T3)



- Périmètre à aménager
- Accès au terrain autorisé
- Voie principale à créer, tracé indicatif
- Espace vert (commun ou privatif)
- Orientation des façades principales (pièces de vie)
- - - Réseau eaux pluviales souterrain existant



document sans échelle

## **ZONE 1AU DE LA ROCHE BLANCHE**

### **Typologie des constructions :**

Habitat intermédiaire diversifié en R+1 à R+1+C

### **Implantation du bâti :**

Façade principale orientée Sud-est, parallèle au ruisseau ou à la limite Sud-est du terrain.

Recul de 10,00 mètres par rapport à la rue de l'Étang; recul de 10,00 mètres par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé destiné à l'agrandissement de l'école.

### **Accès et desserte :**

Desserte : en impasse depuis la rue de l'Étang, au Nord Ouest du secteur.

Stationnement : des stationnement banalisés sont souhaités, en plus des stationnements résidents prévus en RDC des constructions.

### **Espaces communs récréatifs :**

L'espace vert en pied de façade Sud Est pourra être commun ou privatif.

### **Prescriptions hydrologiques :**

Coefficient d'imperméabilisation maximum: 70%

Les rejets devront se faire dans le collecteur rue des Roches Blanches. Les rejets directs au ruisseau ne sont pas autorisés.

En cas d'imperméabilisation supérieure, l'aménageur devra mettre en oeuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

### **Prescriptions énergétiques :**

Les pièces de vie seront situées en façade Sud-est. Celle-ci devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

### **Déchets :**

Une aire de collecte des conteneurs, accessible depuis la rue de l'étang par le camion de répurgation devra être aménagée.

## ZONE 1AU DE LA CHAPELLE



*document sans échelle*

Périmètre - Surfaces : 0,54 ha environ

Opération d'ensemble devant porter sur 100% du foncier, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés.

Programme de construction :

6 à 7 logements en plus de la maison existante, soit 7 à 8 logements sur le secteur, dont 2 seront réservés pour de la primo-accession.

-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile autorisé
-  Accès automobile interdit
-  Accès automobile individuel autorisé
-  Liaisons douces à créer
-  Haie bocagère
-  Orientation des façades principales (pièces de vie)
-  Exutoire eaux pluviales
-  Réseau eaux pluviales souterrain existant

## **ZONE 1AU DE LA CHAPELLE**

### **Typologie des constructions :**

Habitat individuel sous forme pavillonnaire et/ou maisons mitoyennes en R+C ou R+1.

### **Implantation du bâti :**

Les façades principales seront orientées Sud-est, parallèles à la limite Nord-ouest du terrain.

Les constructions seront implantées de préférence dans la partie Nord des terrains.

### **Accès et desserte :**

Accès : par la rue de la Roche Blanche; seul un accès individuel à l'habitation existante est autorisé par la rue de l'Océan.

Desserte : voies mixtes en impasse. Desserte des constructions par le Nord.

Stationnements : les stationnements visiteurs peuvent être aménagés soit sur les terrains, soit dans les espaces communs.

Liaisons douces : débouché à partir de la voie mixte sur la rue de l'Océan à prévoir.

### **Espaces communs récréatifs :**

Il n'est pas demandé d'espace commun récréatif en dehors du cheminement piéton.

### **Prescriptions hydrologiques :**

Coefficient d'imperméabilisation maximum: 30% . Les rejets pourront soit être acheminés au ruisseau par le réseau existant parcelle AB 01 (ou 61 + 59) jouxtant au Nord (convention à prévoir), soit être acheminées jusqu'au collecteur de la rue de la Roche Blanche.

En cas d'imperméabilisation supérieure, l'aménageur devra mettre en oeuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

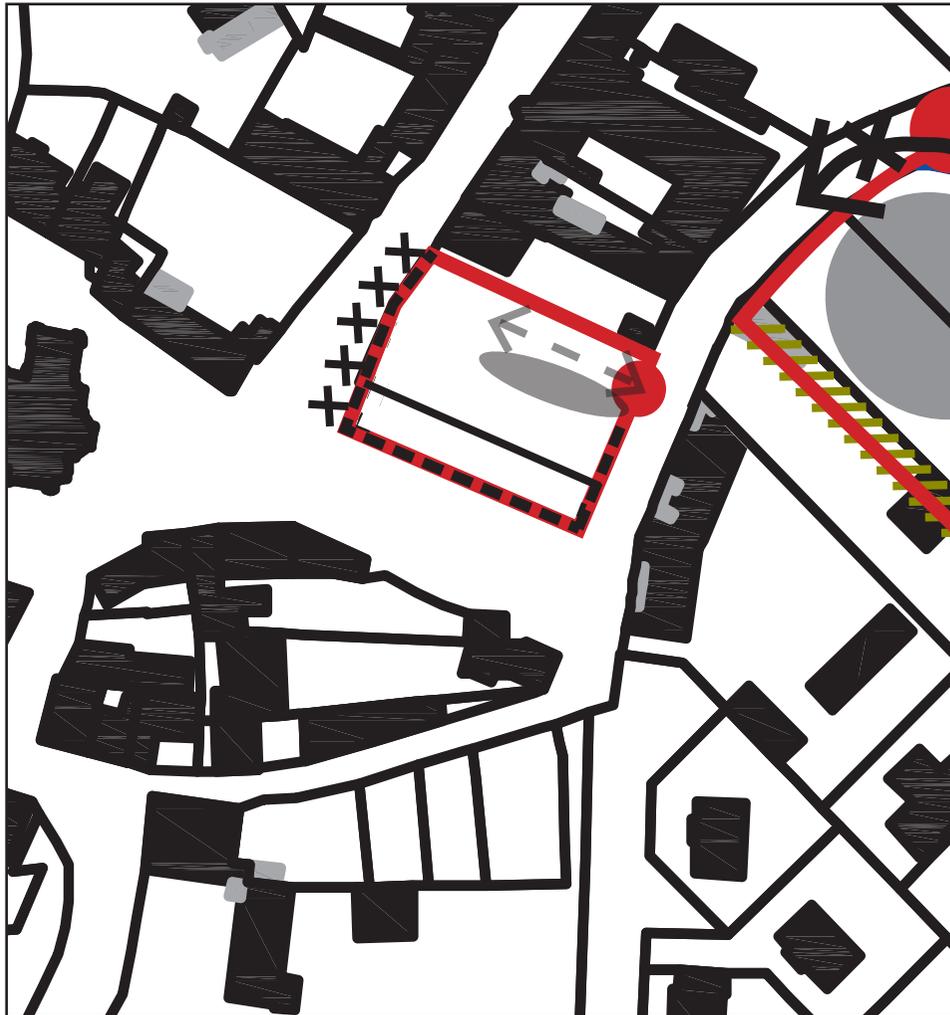
### **Prescriptions énergétiques :**

Les pièces de vie seront situées en façade Sud-Est. Elle devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

### **Déchets :**

Prévoir une aire à conteneurs accessible depuis la rue de la Roche Blanche.

## ZONE 1AU DE LA MAIRIE



Périmètre - Surfaces : 0,13 ha environ

Opération d'ensemble devant porter sur 100% du foncier, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés.

Programme de construction :

6 à 8 logements sociaux à l'étage, des locaux commerciaux, de bureaux ou d'équipement au rez-de-chaussée

-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile autorisé
-  Voie principale à créer, tracé indicatif
-  Accès automobile interdit
-  Parking commun privatif
-  Orientation des façades principales

*document sans échelle*

## ZONE 1AU DE LA MAIRIE

### **Typologie des constructions :**

Habitat intermédiaire en R+1+C comprenant des terrasses orientées au Sud. Les logements devront être traversants. Le rez-de-chaussée sera réservé à des locaux commerciaux, de bureaux et d'équipement.

### **Implantation du bâti :**

L'implantation des façades se fera en limite de la zone.

### **Accès et desserte :**

Accès et desserte des logements : ils se feront par le Nord-est de la zone. L'accès sur la rue de la Duchesse Anne ou par la place de la mairie ne sera pas possible.

Accès et desserte du rez-de-chaussée : les commerces, bureaux et/ou équipements situés en rez-de-chaussée seront accessibles depuis l'espace public.

Stationnements : un parking commun privatif sera aménagé au Nord de la zone et réservé aux résidents du bâtiment.

### **Prescriptions hydrologiques :**

10% de la superficie du terrain doit rester perméable, il conviendra d'aménager les places de stationnement en fonction.

### **Prescriptions énergétiques :**

Quand l'orientation du bâtiment le permet, les pièces de vie seront situées en façade Sud-Ouest. Elle devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

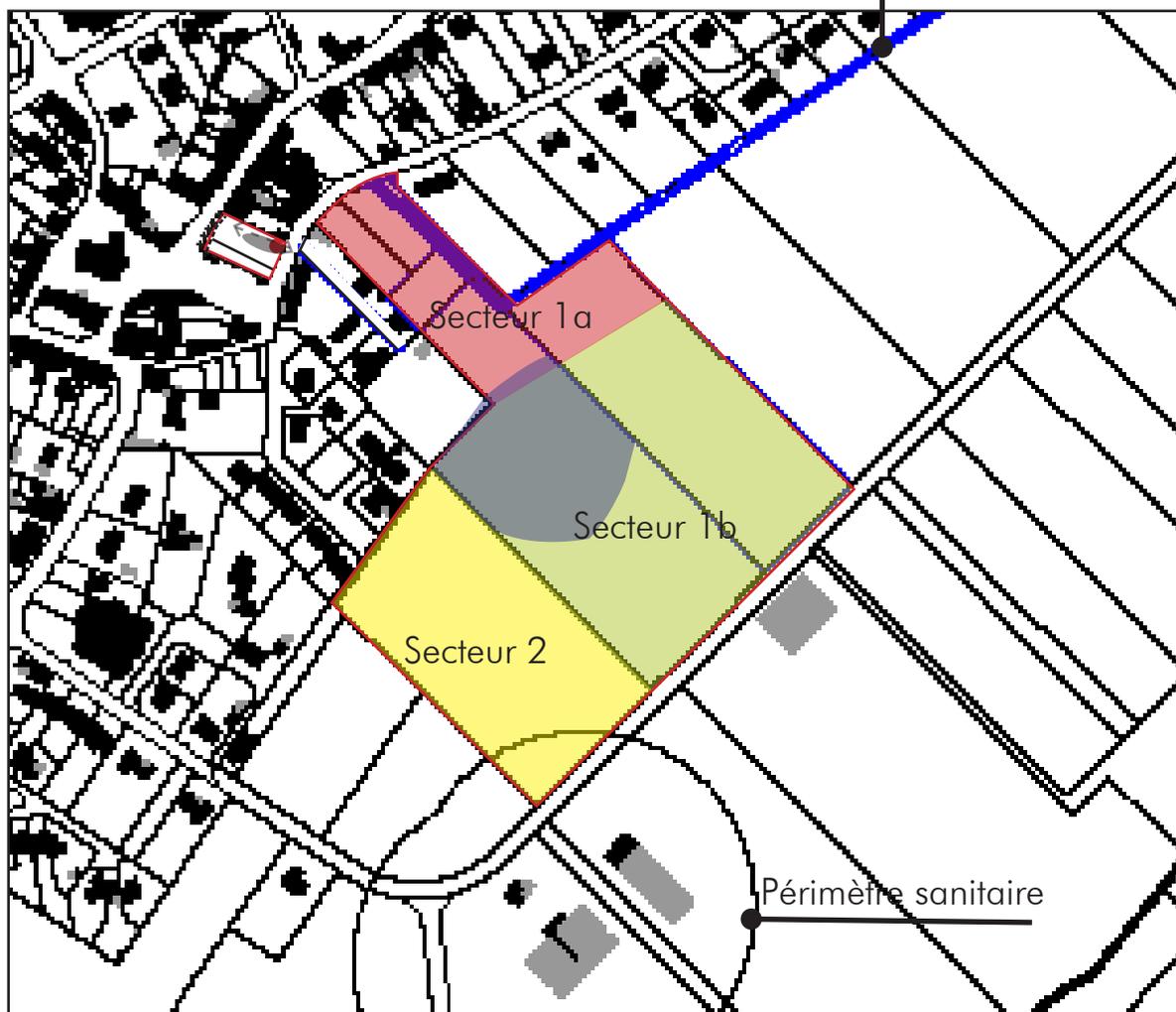
### **Déchets :**

Prévoir un local poubelle en rez-de-chaussée

## ZONE 1AU DU LANGUERNAIS

Périmètre - Surface : 5,21 ha environ

Emplacement réservé (n°2) pour  
création d'un fossé



**Secteurs opérationnels :** La zone 1AU du Languernais est découpée en 2 secteurs, correspondant à deux ensembles fonciers pouvant être aménagés successivement. Les indices n'indiquent pas d'ordre de travaux.

Le secteur 1 comporte 2 sous-secteurs: 1a et 1b, qui correspondent à un changement de bassin versant.

Une autre démarcation entre les sous-secteurs 1a et 1b pourra être proposée en fonction de la gestion des eaux pluviales.

Le secteur 2 ne comporte qu'une pente, vers le Sud-est.

Chaque opération d'aménagement devra porter sur au moins 90% du foncier de chacun des 2 secteurs, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés. L'aménagement de chaque secteur et de chaque tranche d'opération devra permettre la desserte automobile, piétonne et en réseau des secteurs ou terrains mitoyens.

 Zone humide

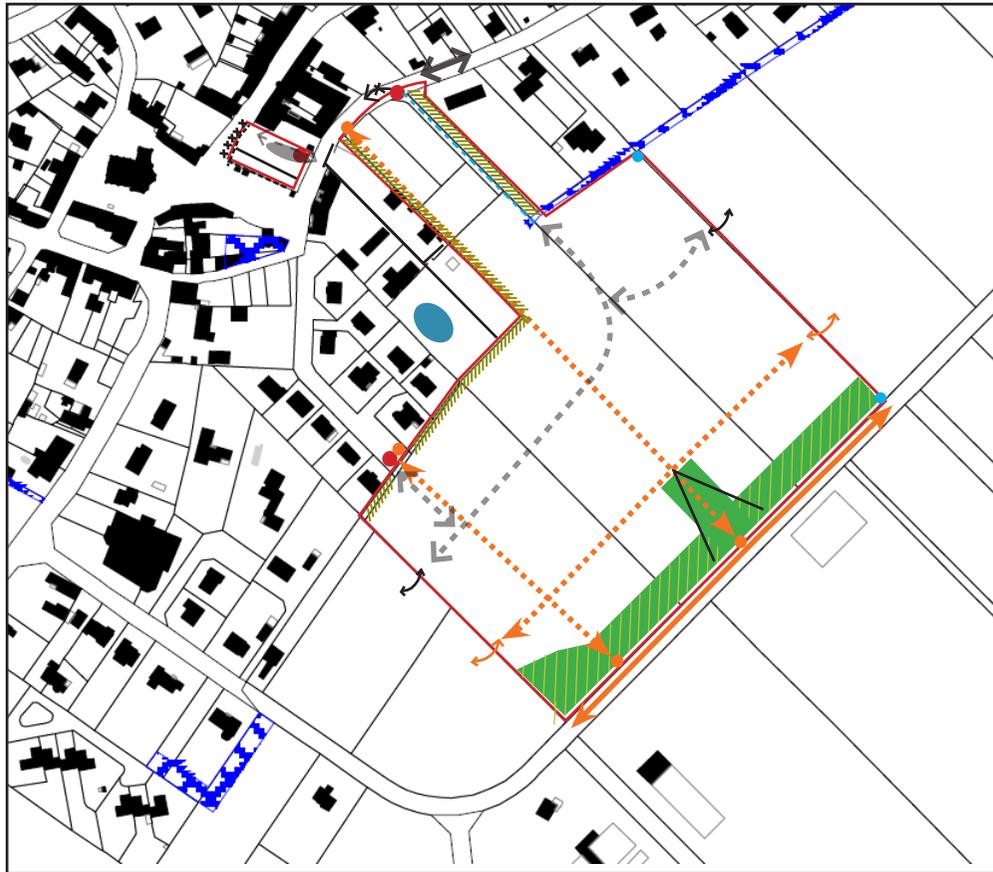
La zone humide du Languernais n'a pas de fonction écologique ou hydrologique majeure.

Cependant, dans le cas d'une destruction, elle doit faire l'objet de mesures compensatoires.

Une récréation sur le secteur du Languernais doit être envisagée en priorité.

*document sans échelle*

ZONE 1AU DU LANGUERNAIS



*document sans échelle*

-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile au terrain autorisé
-  Accès automobile interdit
-  Voie principale à créer, tracé indicatif
-  Connexions des voies de circulation automobile à prévoir
-  Point de raccordement
-  Liaisons douces à créer
-  Liaisons douces existante
-  Connexions des liaisons douces à prévoir
-  Espace commun
-  Espace vert incluant des systèmes de rétention des eaux pluviales
-  Haie bocagère
-  Cône de vue à préserver
-  Exutoire eaux pluviales
-  Réseau eaux pluviales souterrain

**Programme de construction :**

Secteur 1 : densité brute minimum de 19 logements/ha, dont 25 % de logements sociaux.

Secteur 2 : densité brute minimum de 19 logements/ha, dont 25 % de logements sociaux.

**Typologie des constructions :**

Typologies et tailles de logements diversifiées, en R+1+C maximum.

## ZONE 1AU DU LANGUERNAIS

### **Implantation du bâti :**

Les façades principales seront orientées Sud-est à Sud-ouest. Le sens de faitage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

### **Accès et desserte :**

Accès automobile : un accès est prévu depuis la rue des Epis et un second depuis l'impasse du Languernais. Depuis l'accès situé le plus au Nord, il sera interdit de sortir de la zone en direction de l'Ouest vers la rue de la Duchesse Anne. Desserte : Voie principale permettant un bouclage à terme entre la rue des Epis et la rue de la Fontaine d'Airain. La desserte résidentielle doit être adaptée à l'opération. Des connexions vers l'Ouest et l'Est de la zone sont à prévoir.

Stationnements: Une aire de stationnement accessible depuis la rue des Epis sera aménagée. Elle devra notamment intégrer une quinzaine de places destinées au public.

Liaisons douces : Des prolongements des liaisons douces existantes sont prévus sur la rue des Epis au Nord de la zone. Des débouchés devront être aménagés sur le chemin du Languernais. La desserte interne par le cheminement doux doit se faire par un réseau viaire maillé. des connexions vers l'Ouest et l'Est de la zone sont à prévoir.

### **Espaces communs récréatifs :**

En cas de conservation de la zone humide, celle-ci pourra être mise en valeur comme espace commun récréatif. En cas de destruction de la zone humide celle-ci sera soit recréée dans la zone et jouera le rôle d'espace récréatif, soit une autre mesure compensatoire aura été validée par les services compétents et un espace commun de 2000 m<sup>2</sup> minimum sera aménagé. son emplacement est indicatif, il sera implanté en fonction de la composition générale du quartier. Le point de vue sur le paysage depuis le Sud de la zone devra être préservé.

Un espace commun situé en limite Sud de la zone, d'une largeur de 15m minimum, fera l'objet d'un traitement végétal et pourra intégrer des systèmes de rétention des eaux pluviales.

## ZONE 1AU DU LANGUERNAIS

### **Prescriptions hydrologiques :**

Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximum, les aménagements devront respecter le débit d'eaux pluviales suivant : 3l/s/ha. Les écoulements de surface seront privilégiés.

### **Prescriptions énergétiques :**

Les pièces de vie seront situées de façon à optimiser les apports solaires. La conception devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

**Déchets :** Une aire de collecte aménagée est à prévoir, en fonction du trajet du camion de réputation. Les éventuels aménagements pour le tri sélectif doivent être vus avec Cap Atlantique.

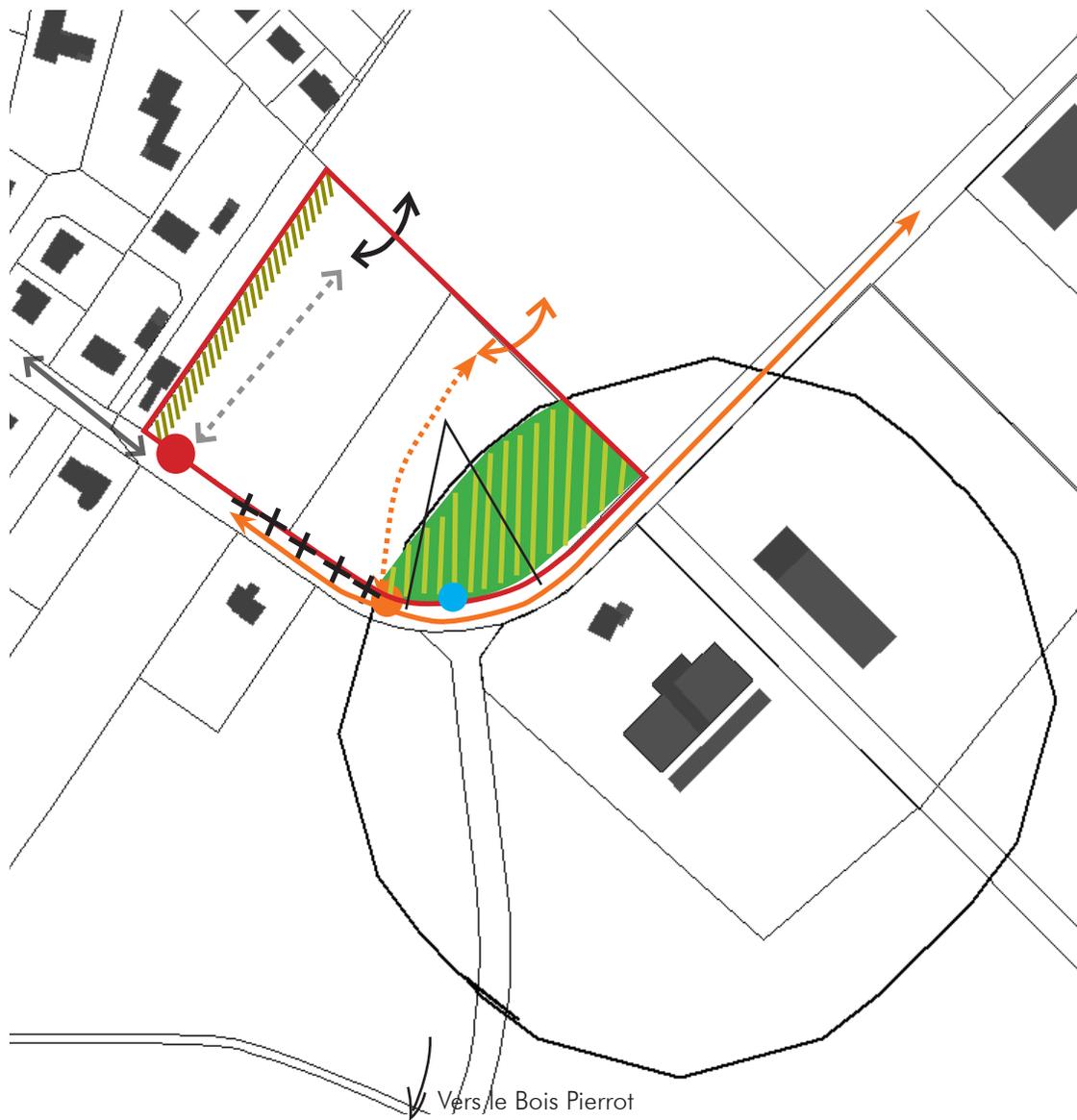
ZONE 2AU DU LANGUERNAIS

Périmètre - Surfaces : 1,46 ha

Opération d'ensemble devant porter sur 100 % du foncier, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés

Programme de construction :

Densité brute minimum de 15 logements/ha, dont 25% de logements sociaux.



-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile autorisé
-  Accès automobile interdit
-  Voie principale à créer, tracé indicatif
-  Connexions des voies de circulation automobile à prévoir
-  Liaisons douces à créer
-  Point de raccordement
-  Connexions des cheminements doux à prévoir
-  haie bocagère
-  Espace vert incluant des systèmes de rétention des eaux pluviales
-  Cône de vue à préserver
-  Exutoire eaux pluviales

*document sans échelle*

Vers le Bois Pierrot

## ZONE 2AU DU LANGUERNAIS

### Typologie des constructions :

Les constructions seront en R+1 maximum.

### Implantation du bâti :

Les façades principales seront orientées Sud-est à Sud-ouest. Le sens de faîtage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

### Accès et desserte :

Accès : L'accès se fera par la rue de la Fontaine d'Airain. En sortie de zone, il sera interdit de tourner à gauche.

Desserte : Voie principale à double sens, dans le prolongement la voie principale de la zone 1AU du Languernais, débouchant sur la rue de la Fontaine d'Airain, le plus au Nord possible. Liaisons douces : Une liaison douce permettra de relier la zone 1AU du Languernais et le chemin du Languernais, de façon à rattraper le chemin menant au Bois Pierrot.

### Espaces communs récréatifs :

Une partie de la zone est comprise dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole. Cet espace sera donc aménagé en espace commun pouvant intégrer des systèmes de rétention des eaux pluviales. Le point de vue sur le paysage doit être préservé.

### Prescriptions hydrologiques :

Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximum, les aménagements devront respecter le débit d'eaux pluviales suivant : 3l/s/ha. Les écoulements de surface seront privilégiés.

### Prescriptions énergétiques :

Les pièces de vie seront situées de façon à optimiser les apports solaires. La conception devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

**Déchets :** Une aire de collecte aménagée est à prévoir, en fonction du trajet du camion de réputation. Les aménagements pour le tri sélectif doivent être vus avec Cap Atlantique.

## ZONE 2AU DU PETIT CLIN

Périmètre - Surfaces : 1,3 ha

Opération d'ensemble devant porter sur 100 % du foncier  
Dans la partie Nord, 1300m<sup>2</sup> sont réservés à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial).

Programme de construction :

Densité brute minimum de 13 logements/ha, dont 25% de logements sociaux.



-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile autorisé
-  Accès automobile interdit
-  Accès automobile individuel autorisé
-  Liaisons douces à créer
-  Liaisons douces existantes
-  Point de raccordement
-  Espace vert incluant des systèmes de rétention des eaux pluviales

## ZONE 2AU DU PETIT CLIN

### Typologie des constructions :

Les logements seront en R+1 maximum

### Implantation du bâti :

Les façades principales seront orientées Sud-est à Sud-ouest. Le sens de faîtage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

### Accès et desserte :

Accès : L'accès se fera par l'allée du Verger et éventuellement par la route de la Turballe, sous réserve d'un accord du Conseil Général et de la commune.

Liaisons douces : Une liaison douce permettra de circuler dans la zone, tout en reliant l'allée du Verger, l'allée Fleur de sel et le sentier existant débouchant sur route de la Turballe.

### Espaces communs récréatifs :

La partie Nord de la zone sera réservée pour la réalisation d'un espace vert pouvant intégrer des systèmes de rétention des eaux pluviales. La partie Sud pourra s'organiser autour d'un espace commun, parc ou placette.

### Prescriptions hydrologiques :

Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximum. création d'un bassin mutualisé pour la zone AU et les terrains urbanisés situés en amont. Le débit de fuite ne devra pas dépasser 30l/s (cf zonage d'assainissement pluvial).

### Prescriptions énergétiques :

Les pièces de vie seront situées de façon à optimiser les apports solaires. la conception devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

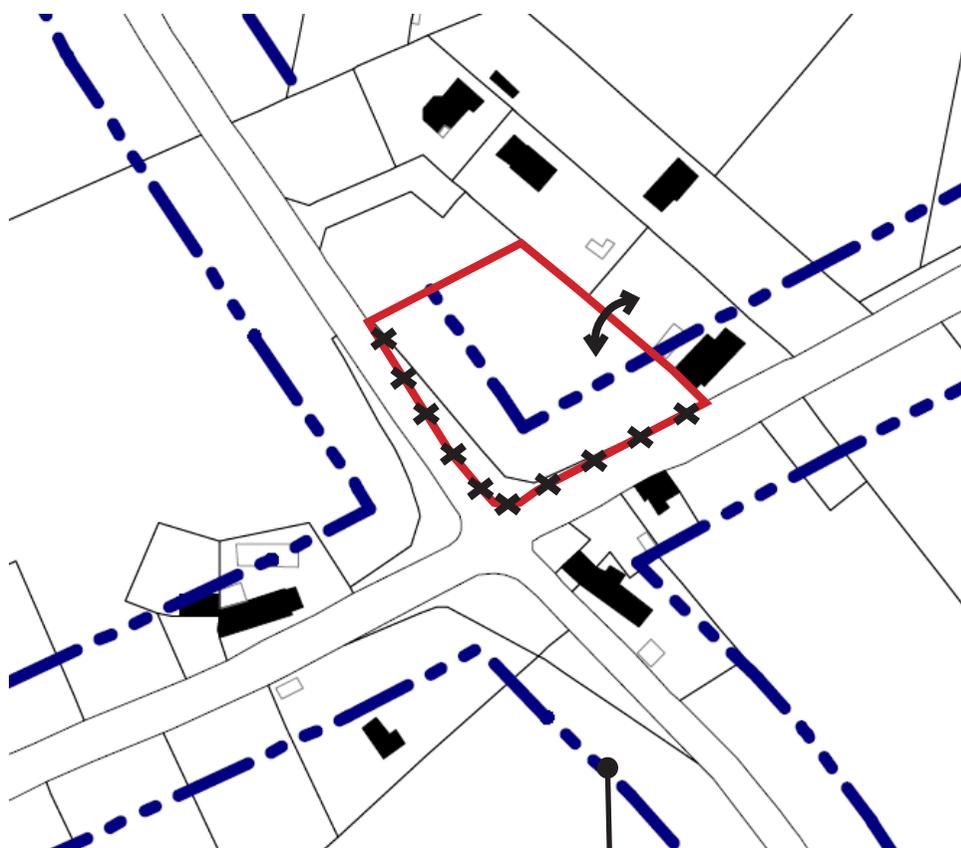
**Déchets :** Une aire de collecte aménagée est à prévoir, en fonction du trajet du camion de réputation. Les aménagements pour le tri sélectif doivent être vus avec Cap Atlantique.

ZONE UBb DE LONGUE HALEINE

Périmètre - Surfaces : 0,4 ha

Accès et desserte :

Les accès sont interdits par les RD. Ils se feront par la parcelle AE 92.



Marge de recul de  
25 m

-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile interdit
-  Accès automobile autorisé