



Modification du PLU de Saint-Jean-de-Boiseau

Secteur des Pierres-Blanches

Réunion publique du 3 juin 2013



SOMMAIRE

1. Contexte

2. Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

3. Encadrer la réalisation de projets en renouvellement urbain

4. Calendrier prévisionnel

5. Temps d'échanges. Questions/réponses.



Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) élaboré en 2007 qui reste d'actualité :

- Qualifier et mettre en valeur les paysages de la commune entre Loire et plateau.
- Accompagner l'offre de logements pour tous.
- Promouvoir un développement urbain articulé autour de coupures vertes.

Des orientations communautaires qui fixent un cadre dans lequel s'inscrit le développement urbain de chaque commune notamment

Le Programme local de l'habitat 2010-2016 qui a pour ambition de :

- construire, dans l'agglomération, 4 500 à 5 000 logements neufs par an dont environ 30% de logements sociaux,
- à Saint-Jean-de-Boiseau, l'objectif est de produire 30 à 35 logements par an dont 34% de logements sociaux.

La commune constatant ses difficultés à atteindre ses objectifs de production de logements a sollicité Nantes Métropole pour **engager une modification du PLU** afin :

=> d'accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

=> d'encadrer la réalisation de projet de construction dans un secteur de renouvellement urbain



2- Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

Une zone d'urbanisation future (2AU) ne peut être aménagée sans la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan local d'urbanisme.

Il est donc proposé de mettre en œuvre une procédure visant notamment à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU (environ 4 hectares sur les 11) sur le secteur des Pierres-Blanches.

Pour permettre :

La réalisation d'une opération d'habitat d'environ 110 logements dont

- 30% de logements locatifs sociaux ;
- 30% de logements abordables.

=> Cette opération est primordiale pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune et répondre aux objectifs de production de nouveaux logements du PLH.

Le site des Pierres-Blanches est identifié, dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), du Plan local d'urbanisme en vigueur, comme « *une zone d'extension de l'habitat participant à la volonté d'un développement urbain structuré autour de la RD.58* ».



2- Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

Création d'une nouvelle zone à urbaniser, spécifique au futur quartier des Pierres-Blanches : 1AUp.

Caractère de la zone 1AUp :

un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat.

Une diversité des modes d'habitat sera recherchée, traduite par des typologies variées : collectif, maisons groupées, intermédiaires....

> **Deux secteurs** permettant de distinguer la future composition urbaine avec des règles différentes :

- *Le secteur 1AUp1* a destiné à recevoir des constructions sous forme d'habitat collectif ;

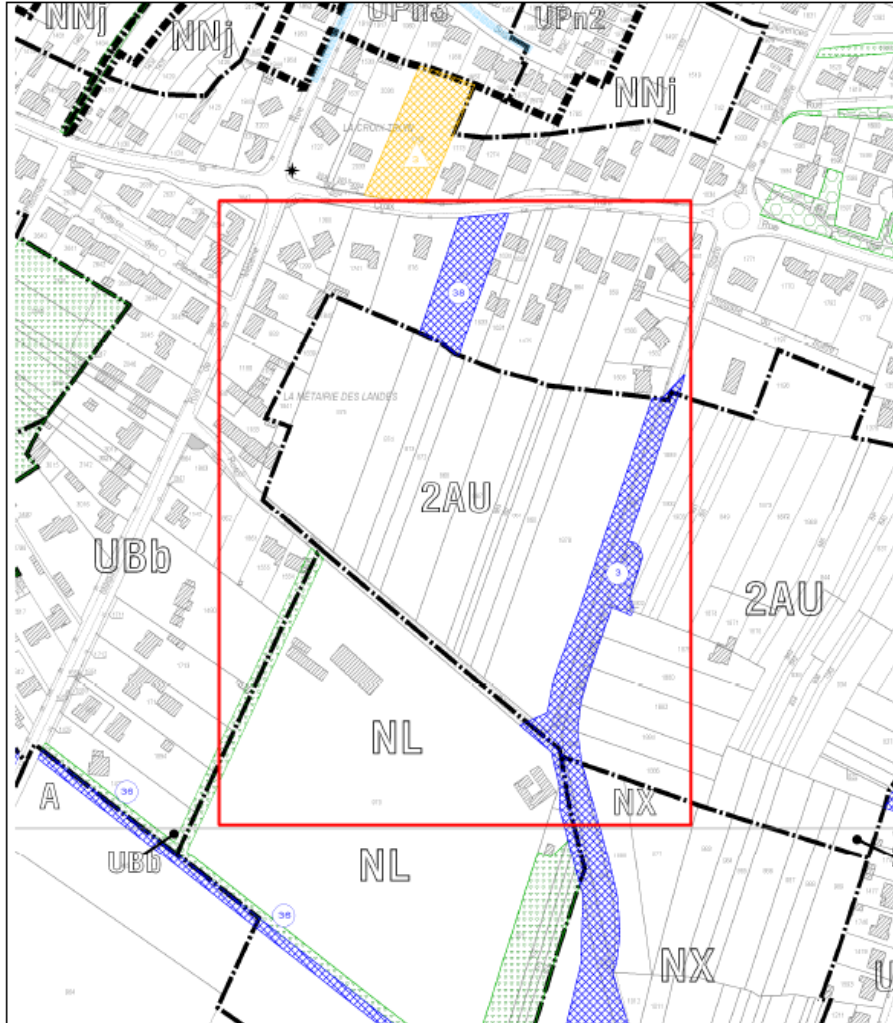
- *Le secteur 1AUp2* destiné à recevoir des constructions sous forme d'habitat individuel groupé et d'habitat intermédiaire.

L'insertion du projet dans son environnement étant un axe fort, l'écriture urbaine, paysagère et architecturale du futur quartier des Pierres-Blanches se traduit dans les articles du règlement.



2- Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

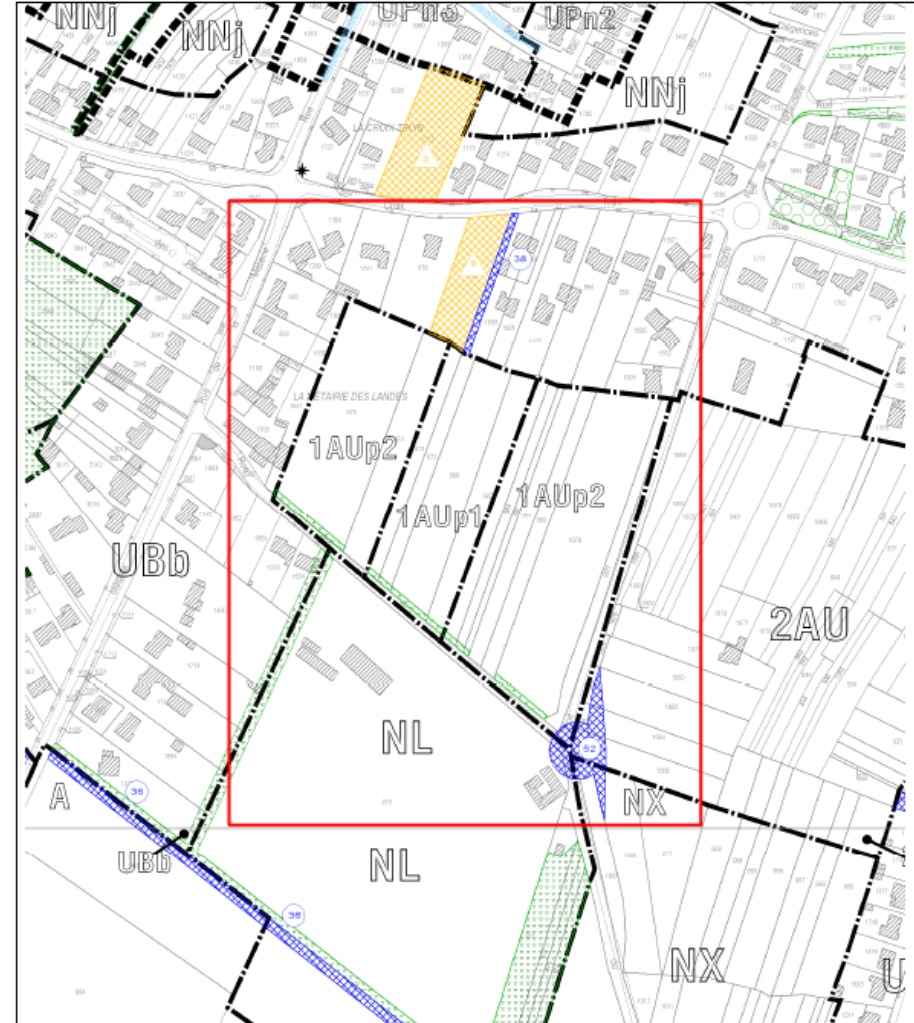
AVANT MODIFICATION



Fond de plan : Référentiel cadastral composite 2009 (non remembre). Planche 51-31

Edition du 24 Avril 2013

APRES MODIFICATION





2- Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

1- Par rapport aux emprises publiques et voies (article 6).

- en 1AUp1 (collectif) : implantation à l'alignement ou en recul minimal de 3 mètres.
- en 1AUp2 (intermédiaire ou individuel) : implantation avec un recul minimal de 5 mètres.
Les constructions annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres peuvent être à l'alignement.

⇒ Cette règle permet de dégager le jardin en orientation favorable.

2- Par rapport aux limites séparatives (article 7).

- en 1AUp1 : implantation en retrait avec un minimum de 5 mètres.
=> Permet de limiter les vis-à-vis et de préserver les intimités au sein d'un secteur au caractère végétal.

- en 1AUp2 : implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.
En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 2 mètres.

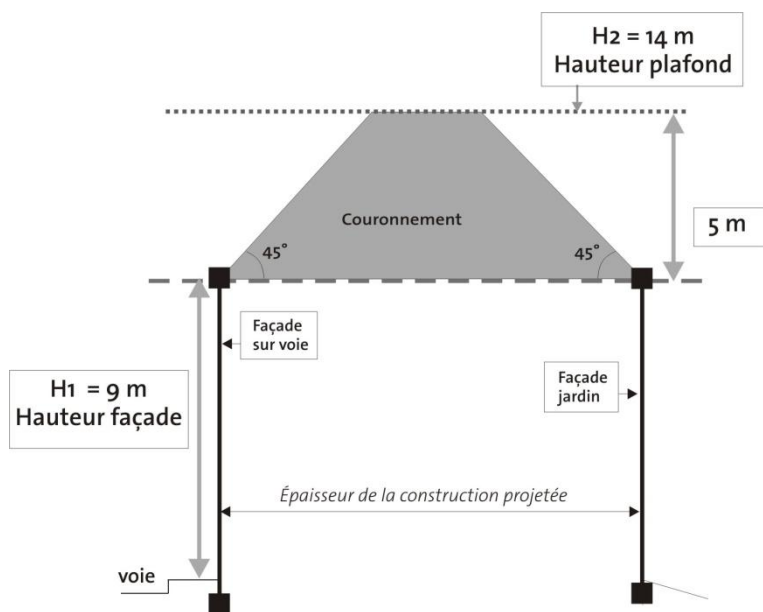
⇒ règle souple pour ne pas contraindre l'implantation sur des parcelles de taille variable.



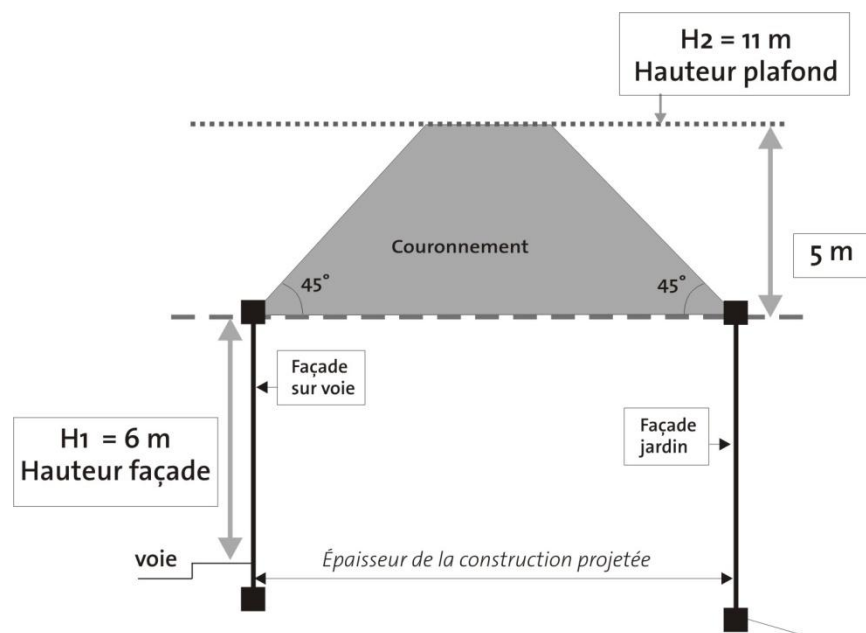
2- Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

3- La hauteur (article 10)

- En 1AUp1 : la hauteur des façades (H1) est limitée à 9 mètres, soit une construction correspondant à un R+2 + comble ou attique.
- En 1AUp2 : la hauteur des façades (H1) est limitée à 6 mètres, soit une construction en R+1 + comble ou attique.



Secteur 1AUp1



Secteur 1AUp2



Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement ?

- ⇒ L'orientation d'aménagement n'est pas un outil opérationnel : elle ne contraint pas un propriétaire à vendre. Il peut transmettre sa propriété à ses descendants ou l'aliéner, il peut même agrandir son logement.
- ⇒ Elle ne prend effet qu'en cas de nouvelles constructions sur la parcelle.
- ⇒ C'est un document composé d'une carte et d'un texte qui définit, sur un secteur donné :
 - un schéma d'aménagement indiquant les principes de voies, chemins, accès à créer ou respecter,
 - des principes de composition urbaine : formes des constructions, transition paysagère avec le quartier environnant, éléments à conserver...
 - une programmation à respecter indiquée en surface de plancher et une typologie des logements (sociaux, abordables, libres).
- ⇒ Elle est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement.



2- Accompagner le développement d'un nouveau quartier : les Pierres-Blanches

Saint Jean de Boiseau - Les Pierres Blanches

Orientations d'aménagement



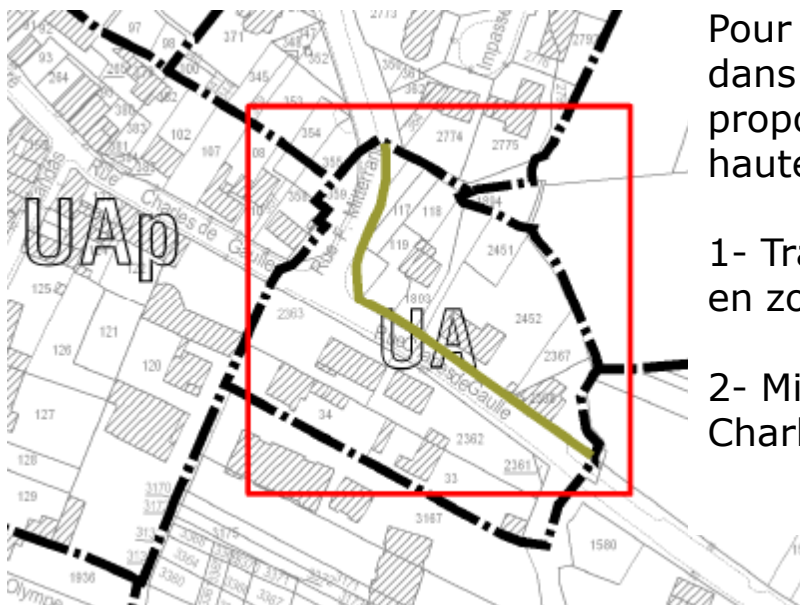


Enjeux :

- Accompagner le développement des projets pour favoriser le renouvellement urbain dans les espaces résiduels autour du bourg.
- Mettre en œuvre un développement urbain répondant aux objectifs de développement durable et de lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles.

=> Évolution d'un secteur situé à proximité immédiate du centre-bourg. appelé à muter pour permettre le développement d'une offre d'habitat diversifiée.

Une topographie contraignant la constructibilité.



Pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat, dans le respect du tissu environnant et du site, il est proposé de faire évoluer le zonage et les règles de hauteur de ce secteur.

- 1- Transformation d'une partie de la zone UBb (0,8 Ha) en zone UA.
- 2- Mise en place d'un épannelage à 9 mètres rue Charles-de-Gaulle.

