

LA CHAPELLE-GLAIN

PLAN LOCAL D' URBANISME

PLU – Révision générale

Prescrit le 25 février 2021 par le Conseil Municipal
Arrêté le 11 avril 2024 par le Conseil Municipal

Approuvé le 27 février 2025 par le Conseil Municipal

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

géostudio

gamay

PRÉAMBULE

ARTICLE L.151-6 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. […] »

ARTICLE L.151-7 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, favoriser la densification 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 échéancier 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. »

ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

QUATRE SECTEURS D'OAP SONT DEFINIS A LA CHAPELLE-GLAIN

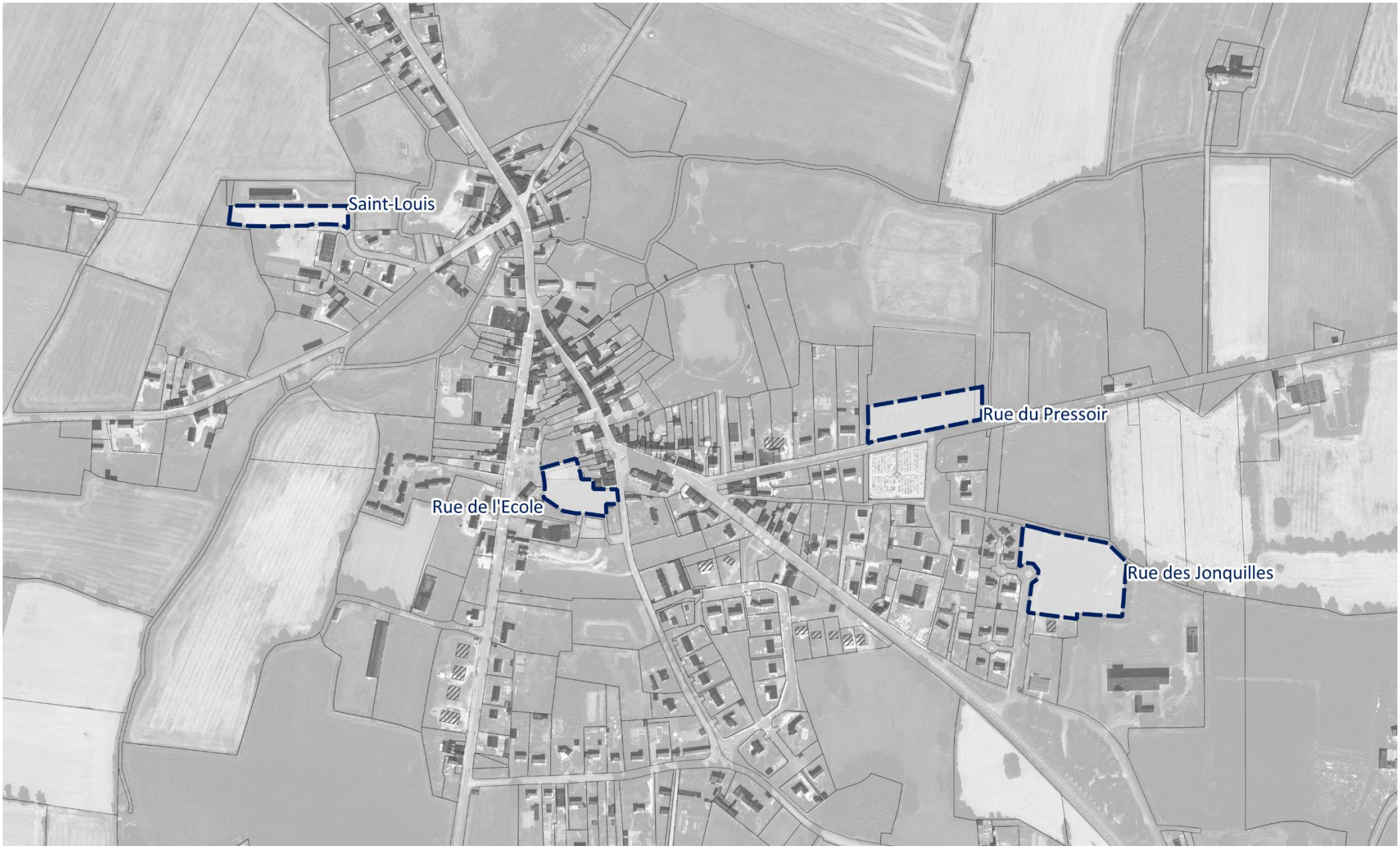
N°	Nom	Superficie totale	Vocation	Nombre de logements attendus	*Page*
1	Rue du Pressoir	5 450 m²	Habitat	Environ 8 logements	*5*
2	Rue de l'Ecole	3 650 m²	Habitat	Environ 5 logements	*8*
3	Rue des Jonquilles	10 535 m²	Economie Equipement	-	*11*
4	Saint-Louis	3 253 m²	Economie	-	*13*

ECHEANCIER

A vocation d'habitat : Le site rue du Pressoir est prioritaire, ne nécessitant pas de création de voirie, d'extension des réseaux. Les projets au coup par coup peuvent être réalisés dès l'approbation du PLU. Si le site est urbanisé en plusieurs temps, il est préférable de débuter par le secteur ouest, en continuité de l'existant. La haie à l'est peut être plantée dès le démarrage de l'urbanisation. Il est recommandé de réaliser la ou les opérations rue de l'école dans un second temps.

Pour les opérations à vocation habitat, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone Au est conditionnée à la justification des capacités épuratoires (voir document 1E_EVALUATION_ENVIRONNEMENTALE.

A vocation économique : Les deux opérations peuvent voir le jour de manière simultanée.


Saint-Louis
Rue du Pressoir
Rue de l'Ecole
Rue des Jonquilles

OAP 1 : RUE DU PRESSOIR

Presentation du site d'OAP

Le site est localisé en entrée de bourg de La Chapelle-Glain, en face du cimetière, en direction de Challain-la-Potherie.

- Superficie du site : 5 400m²
- Zone potentiellement sujette aux inondations de cave par remontées de nappes souterraines (données départementales)



Organisation et vocation de l'espace

Le site a vocation à renforcer l'offre de logements, il sera à dominante habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de produire environ huit logements, réalisés de préférence au coup par coup.

Une diversification de l'offre de logements est souhaité sur cette opération, en proposant une offre de plus petits logements (T3, T4) ou une forme d'habitat plus dense.

Desserte par les voies et reseaux

Les futures constructions seront desservies par la rue du Pressoir, l'opération ne nécessite pas de création de voirie interne.

Une entrée charretière de 3 mètres de profondeur est exigée, pour faciliter l'accès aux constructions et fluidifier la circulation rue du Pressoir, de préférence commune pour deux logements.

Une sente piétonne est à prévoir le long de la rue du Pressoir, dans le prolongement de l'existante et tel que reporté au schéma d'aménagement.



Stationnement

Il est demandé un minimum de 2 places de stationnement privé par logement, le garage comptant pour une place.

Des places de stationnement public sont à prévoir, le long de la rue du Pressoir.

Qualite environnementale, urbaine, et paysagere

L'opération est située en entrée de bourg, une vigilance est à apporter quant à son intégration. Par conséquent, il est demandé la plantation d'une haie dense d'essences locales à l'est du site. La haie à l'ouest du site est à préserver. De manière générale, il est demandé de préserver le bocage existant ou à défaut de l'impacter le moins possible, voire le compenser en dernier recours.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En limite de zone Nl du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. En fond de parcelle, en cas de plantation de haie, une haie aérée est préconisée, permettant de profiter de l'espace naturel.

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle quand cela est possible (en fonction de la nature du sol, des structures de fondation, etc.). Lorsque cela n'est pas possible technique, il est demandé une gestion d'infiltration à proximité.
- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues sera privilégiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, …
- Un aménagement des eaux pluviales pourra être prévu au nord de l'OAP (secteur de jardin / naturel à préserver) afin d'anticiper l'artificialisation du secteur et la hausse des écoulements des eaux associées vers le plan d'eau au nord.

Prise en compte des risques

- L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen dans les constructions, qui concerne notamment les inondations de cave.

Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat

Desserte par les voies et réseaux

Accès direct aux constructions à proposer

Sente piétonne à créer

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Espace naturel ou de jardin à préserver

Haie dense à préserver

Haie à créer en entrée de bourg

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

OAP 2 : RUE DE L'ÉCOLE

PRESENTATION DU SITE D'OAP

Le site est localisé dans le centre-bourg de la Chapelle-Glain, son emplacement est stratégique puisqu'à proximité immédiate de commerces, d'équipement. Il comprend plusieurs parcelles.

- Superficie du site : 3 650m²



Depuis le parking



Depuis la rue de l'Ecole

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Le site a vocation à renforcer l'offre de logements dans le cœur de bourg de La Chapelle-Glain, il sera à dominante habitat soit pour la construction de logements individuels, soit pour l'accueil d'une résidence dite sénior.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Une diversification de l'offre de logements est souhaité sur cette opération, en proposant une offre de plus petits logements (T3, T4) ou une forme d'habitat plus dense.

En cas de production de « logements », l'objectif est de produire environ cinq logements.

Pour l'aménagement du secteur, deux possibilités sont proposées :

- Une opération unique d'ensemble
- L'aménagement indépendant des secteurs A et B.

DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les futures constructions seront desservies par la rue de l'école pour la partie sud est du site et par la rue du Château pour la partie nord-ouest du site, via le parking. Les accès sont à mutualiser.

STATIONNEMENT

Il est demandé un minimum de 2 places de stationnement privé par logement, le garage comptant pour une place.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE, ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra

faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, au niveau de la rue de l'Ecole et de la rue du Château.

Un traitement paysager qualitatif devra également être porté aux abords des habitations qui bordent le site afin d'assurer la greffe paysagère du futur projet.

La haie existante au sud est à préserver et à renforcer, notamment pour assurer une transition entre le résidentiel et les équipements implantés au sud (city stade, la salle polyvalente, le local associatif, etc.). De manière générale, il est demandé de préserver le bocage existant ou à défaut de l'impacter le moins possible, voire le compenser en dernier recours.

L'OAP Rue de l'école est potentiellement concernée par l'emprise d'une zone humide, il est demandé au porteur de projet de mener une étude complémentaire.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle quand cela est possible (en fonction de la nature du sol, des structures de fondation, etc.). Lorsque cela n'est pas possible technique, il est demandé une gestion d'infiltration à proximité.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues sera privilégiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat

Desserte par les voies et réseaux

Accès mutualisés à proposer

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Haie à préserver et à renforcer

Traitement paysager en bordure de rue à prévoir

Programmation

Aménagement de l'opération soumise à programmation

OAP 3 : RUE DES JONQUILLES

PRESENTATION DU SITE D'OAP

Le site d'OAP est situé rue des Jonquilles, en continuité avec des activités économiques.

- Superficie du site : 1 ha
- Pas de risques particuliers identifiés



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Le site a vocation d'accueillir des activités économiques (par exemple des activités artisanales) et des équipements publics de type atelier municipal.

STATIONNEMENT

L'offre de stationnement est à adapter en fonction des projets.

DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX



Les futures constructions seront desservies par une desserte interne connectée à la rue des Jonquilles, une placette de retournement est prévue à cet effet. Aucun accès direct depuis la rue des Jonquilles n'est autorisé.

Le chemin piéton en prolongement de la rue des Jonquilles est à préserver.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE, ET PAYSAGERE



Les haies en pourtour du site sont à préserver et à renforcer par des essences locales si nécessaire, tel que reporté au schéma d'aménagement. De manière générale, il est demandé de préserver le bocage existant ou à défaut de l'impacter le moins possible, voire le compenser en dernier recours.

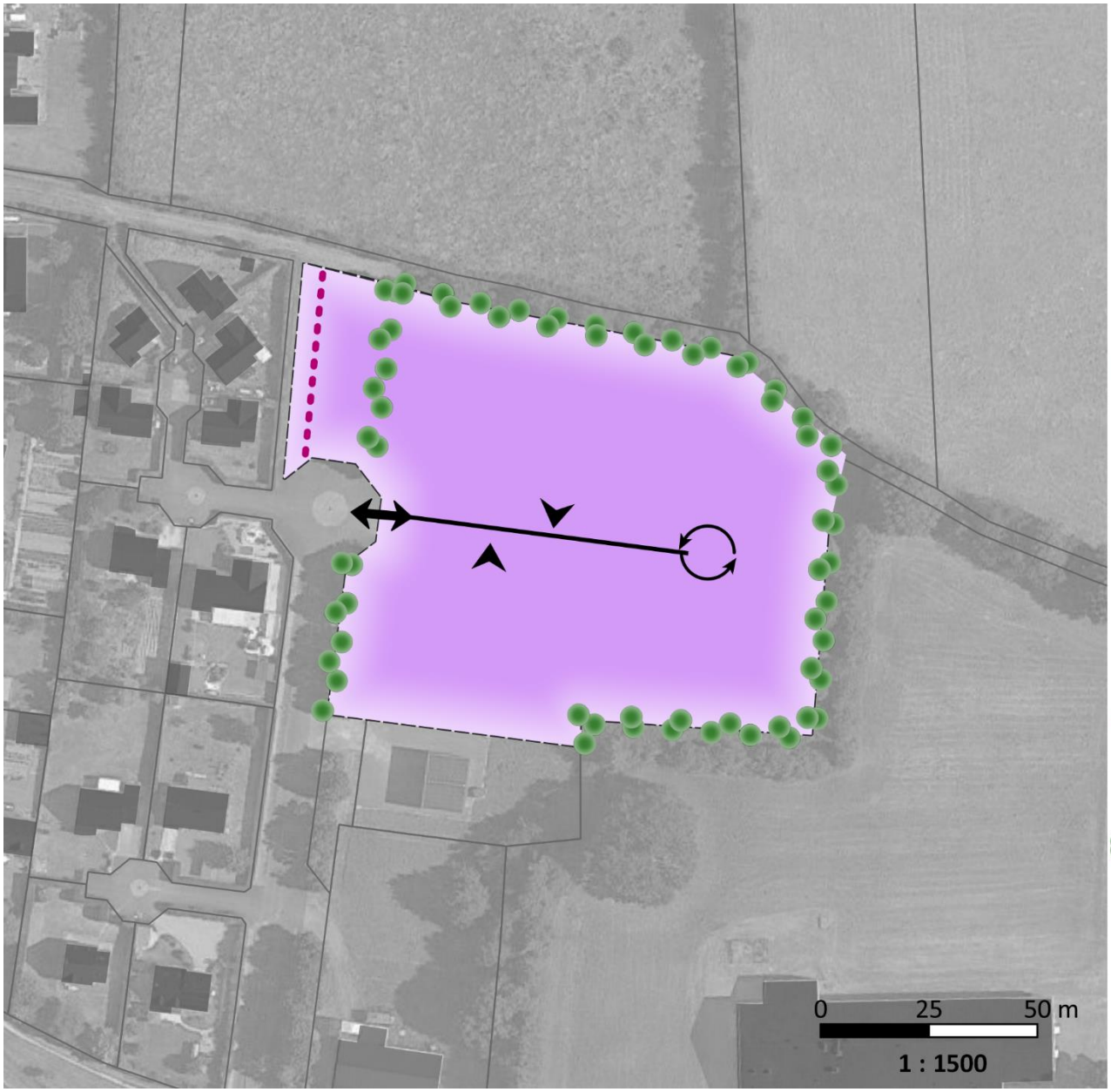
GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle quand cela est possible (en fonction de la nature du sol, des structures de fondation, etc.). Lorsque cela n'est pas possible technique, il est demandé une gestion d'infiltration à proximité.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues sera privilégiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Organisation et vocation de l'espace

secteur à dominante d'activités économiques et d'équipements publics

Desserte par les voies et réseaux

Aire de retournement à réaliser

Accès double sens à créer

Accès direct aux constructions à proposer

Sente piétonne à préserver

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Haie à préserver voire à renforcer

OAP 4 : SAINT-LOUIS

PRESENTATION DU SITE D'OAP

Le site d'OAP est situé au niveau du hameau de Saint-Louis, en continuité de l'activité économique existante.

- Superficie du site : 3 253 m²
- Pas de risque identifié



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Le site a vocation d'accueillir des activités économiques ou l'extension de l'activité existante.

DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La ou les future(s) construction(s) seront desservies par des accès directs connectés à la rue traversant le hameau.

STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions. Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE, ET PAYSAGERE

Une haie d'essences locales est à planter au nord et à l'ouest en limite avec la zone agricole telle que représentée dans le schéma d'aménagement. De manière générale, il est demandé de préserver le bocage existant ou à défaut de l'impacter le moins possible, voire le compenser en dernier recours.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle quand cela est possible (en fonction de la nature du sol, des structures de fondation, etc.). Lorsque cela n'est pas possible technique, il est demandé une gestion d'infiltration à proximité.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues sera privilégiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies et réseaux

Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Haie d'essences locales à planter

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Organisation et vocation de l'espace

secteur à dominante d'activités économiques



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay
environnement