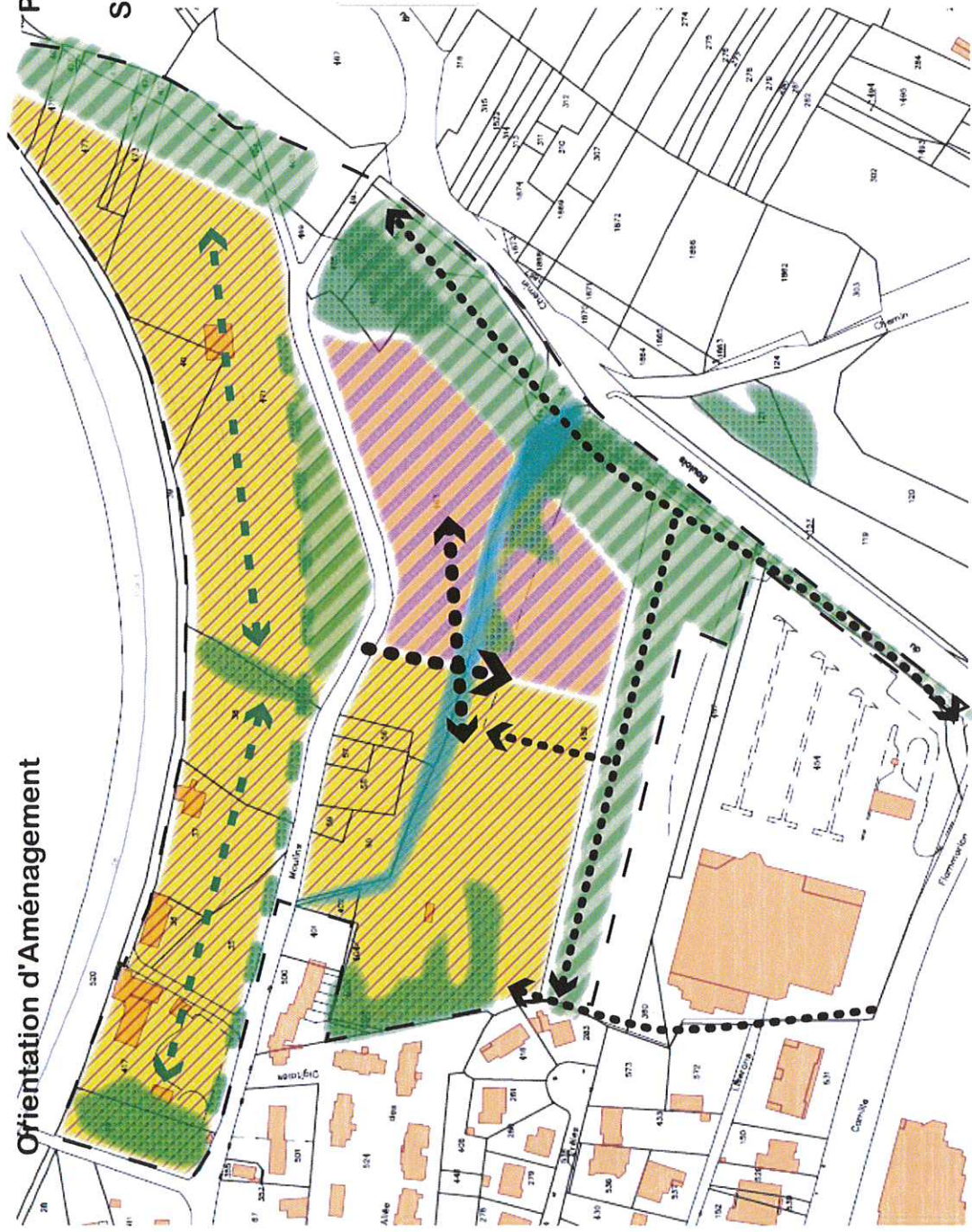


## Site 6 : Parc d'ARMOR (OAP)

### Orientation d'Aménagement

### PORNICHET

#### Site 6 : Parc d'Armor



Boisement existant ou à créer à intégrer totalement ou partiellement dans la composition

Secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre ou groupe

Secteur d'implantation d'habitat individuel en lot groupé ou semi-collectif

Traitement paysager

Principe de gestion des eaux pluviales et d'élargissement du lit du ruisseau. Principe à appuyer sur la base d'études hydrauliques réalisées sur la zone.

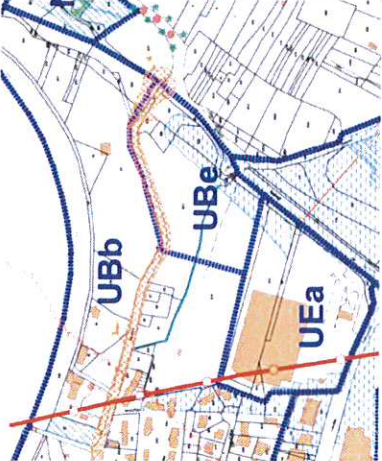

Principe de plantation à mi-pente absorbant en partie l'impact des masses architecturales

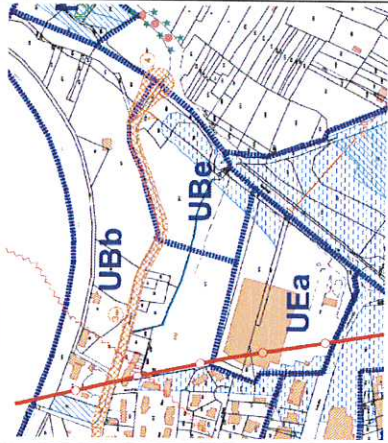

Connexion piéton-cycles à assurer

Principe de desserte principale automobile

## Site 6 : Parc d'ARMOR (OAP)

Document de travail - 30/09/2015 - 10h00 - 11h00 - 12h00 - 13h00 - 14h00 - 15h00 - 16h00 - 17h00 - 18h00 - 19h00 - 20h00 - 21h00 - 22h00 - 23h00 - 24h00

Présentation du contexte :	Site 6 : Parc d'ARMOR
<p>Cette zone située à l'est du Boulevard du Baulois est un secteur de limite urbaine. La trame arborée y est peu présente. Le site est en secteur inondable dans sa partie basse. En périphérie, le caractère inondable concerne la frange bâtie à l'ouest du site. Il a fait l'objet d'un remblaiement important.</p> <p>Il est occupé en partie basse par une activité commerciale (supermarché).</p> <p>La périphérie ouest du site est constituée d'un ensemble bâti de type pavillonnaire.</p> <p>Le site peut être desservi par l'avenue des Moulins. La desserte par le boulevard du Baulois n'est pas envisageable.</p> <p>A proximité du site se trouvera le nouveau parc paysager de l'hippodrome..</p>	 
Les enjeux :	
<p><b>Structuration du tissu, qualification d'une limite urbaine pérenne, mixité urbaine et sociale, intégration de contraintes environnementales :</b></p> <p>L'aménagement de ce secteur offre l'opportunité de <b>requalifier l'entrée de ville</b> sur le boulevard du Baulois. C'est aussi l'occasion de <b>pérenniser un pôle de services commerçants</b> aisément connectés au centre ville.</p> <p>Le tissu doit se <b>connecter au réseau</b> de chemins piétons existants et participer à l'amélioration de celui-ci.</p> <p>Les sorties automobiles directes seront envisageables sur le boulevard du Baulois par le biais d'un giratoire à créer, et suite à l'élargissement de l'Avenue des Moulins.</p>	<p>La qualification urbaine de l'Avenue du Baulois passe par un prospect de petits collectifs ou semi-collectifs. Le reste de l'opération doit conduire à proposer des typologies permettant de s'intégrer au tissu pavillonnaire majoritaire dans son environnement et de s'adapter à la topographie particulière.</p> <p>L'aménagement de la zone devra nécessairement intégrer la problématique liée à la proximité de la voie ferrée et les enjeux liés en matière de nuisances sonores notamment. L'aménagement sera réalisé de telle sorte que les nuisances soient limitées au maximum (organisation du bâti, gestion des franges, positionnement du stationnement...).</p>

Les orientations d'aménagement				Site 6 : Parc d'Armor	
<p>Ce secteur résidentiel d'environ 5 hectares porte sur une zone UBe et une zone UBb située de part et d'autre de l'Avenue des Moulins associant :</p> <p>1. De l'habitat groupé ou semi-collectif : cet habitat a pour objectif de structurer les limites Est et notamment le boulevard du Baulois</p> <p>2. L'habitat en lot libre ou groupé : prolongeant par leur densité le caractère des tissus pavillonnaires périphériques de l'Ouest. Il permettra également de limiter les impacts paysagers en partie Nord du site.</p> <p>Cette partie Nord est en situation de promontoire et de ce fait très visible depuis l'entrée du centre-ville. La qualité paysagère du projet sera un impératif. La Hauteur des constructions sera limitée, la trame arborée très présente.</p>					
Les données de cadrage :					
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS :		PRINCIPES DURABLE :		DE DÉVELOPPEMENT	
<p>Densité attendue secteur Sud : <b>45 logements / hectare</b></p> <p>Densité attendue secteur Nord : <b>40 logements / hectare</b></p> <p><b>SERVIDE DE MIXITÉ SOCIALE :</b></p> <p>Sur les opérations privées de plus de 2500 m² de SURFACE PLANCHER il est attendu une offre sociale d'au moins <b>20% de logements sociaux</b>.</p> <p>Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins <b>30% de logements sociaux</b>.</p> <p>L'aménagement de la partie Nord av. des Moulins devra se faire d'un seul tenant*.</p> <p>L'aménagement de la partie Sud av. des Moulins devra se faire d'un seul tenant*.</p> <p>* La notion "d'un seul tenant" signifie que les sites concernés ne peuvent être aménagés que par le biais d'une seule autorisation d'urbanisme, afin de garantir un aménagement cohérent.</p>		<p>L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.</p> <p>Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.</p> <p>L'intégration d'une trame plantée à mi-pente du terrain (partie Nord) permettra de limiter l'impact visuel des constructions.</p> <p><b>RD 392</b> : les constructions seront implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD392 et les accès directs sur la RD 392 sont interdits</p>		<p><b>EVOLUTION DES RÉSEAUX :</b></p> <p>La gestion des eaux pluviales privilégiera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention, infiltration). Le projet doit générer le moins de zones imperméabilisées possibles.</p> <p>Le ruisseau devra rester aérien et des aménagements devront permettre d'étendre son lit afin de garantir la gestion des eaux pluviales. Ces aménagements devront créer une zone de rétention utile d'au moins 1650 m³. Dans tous les cas, la continuité hydraulique sera maintenue et les aménagements réalisés devront être cohérents avec les conclusions des études spécifiques menées sur la zone (bassin de rétention en aval ou élargissement le long du fossé). Cette zone de rétention doit également être accompagnée d'un renforcement de la canalisation située en amont au niveau de l'avenue des Moulins (diamètre 1 000) pour améliorer l'écoulement des eaux issues notamment de la Baule et éviter la montée en charge du réseau. Les eaux pluviales issues de l'avenue des Prêles devront également être rejetées dans le ruisseau pour éviter l'inondation des terrains lotis à l'ouest de l'opération, via un busage du fossé existant en diamètre 600. Outre ces équipements, il sera également imposé à chaque opérateur la mise en place d'ouvrages de rétention à la parcelle dont le volume utile sera calculé sur la base d'une crue centennale avec un débit de fuite au collecteur maîtrisé à 3l/s/ha. Enfin, compte tenu de la faible profondeur de la nappe phréatique, les sous-sols seront interdits sur la partie basse</p> <p>Le raccordement des eaux usées pourra se faire gravitairement vers le poste de relèvement n°10 - ROCHOT. Le poste de relèvement n°16 semble suffisamment dimensionné.</p>	