



Commune de **La Bernerie-en-Retz**

Révision n° 1 du **Plan Local d'Urbanisme**

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)



1. O.A.P.

relatives aux secteurs à enjeux urbains

- ♦ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP1 à 8, OAP 10 à 12 et OAP14, OAP17)
- ♦ Secteur à vocation d'intérêt collectif / retraitement d'entrée de bourg (OAP 15 / 9)
- ♦ Secteur destiné à une mixité habitat / activités économiques (OAP 13)
- ♦ Secteur destiné à des activités conchyloles (OAP16)
- ♦ Secteur destiné à une aire de stationnement pour camping-cars (OAP18)



Localisation des secteurs à OAP à l’échelle communale

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’habitat (et d’activités compatibles avec l’habitat)

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur destiné à une aire de stationnement de camping-cars

OAPx

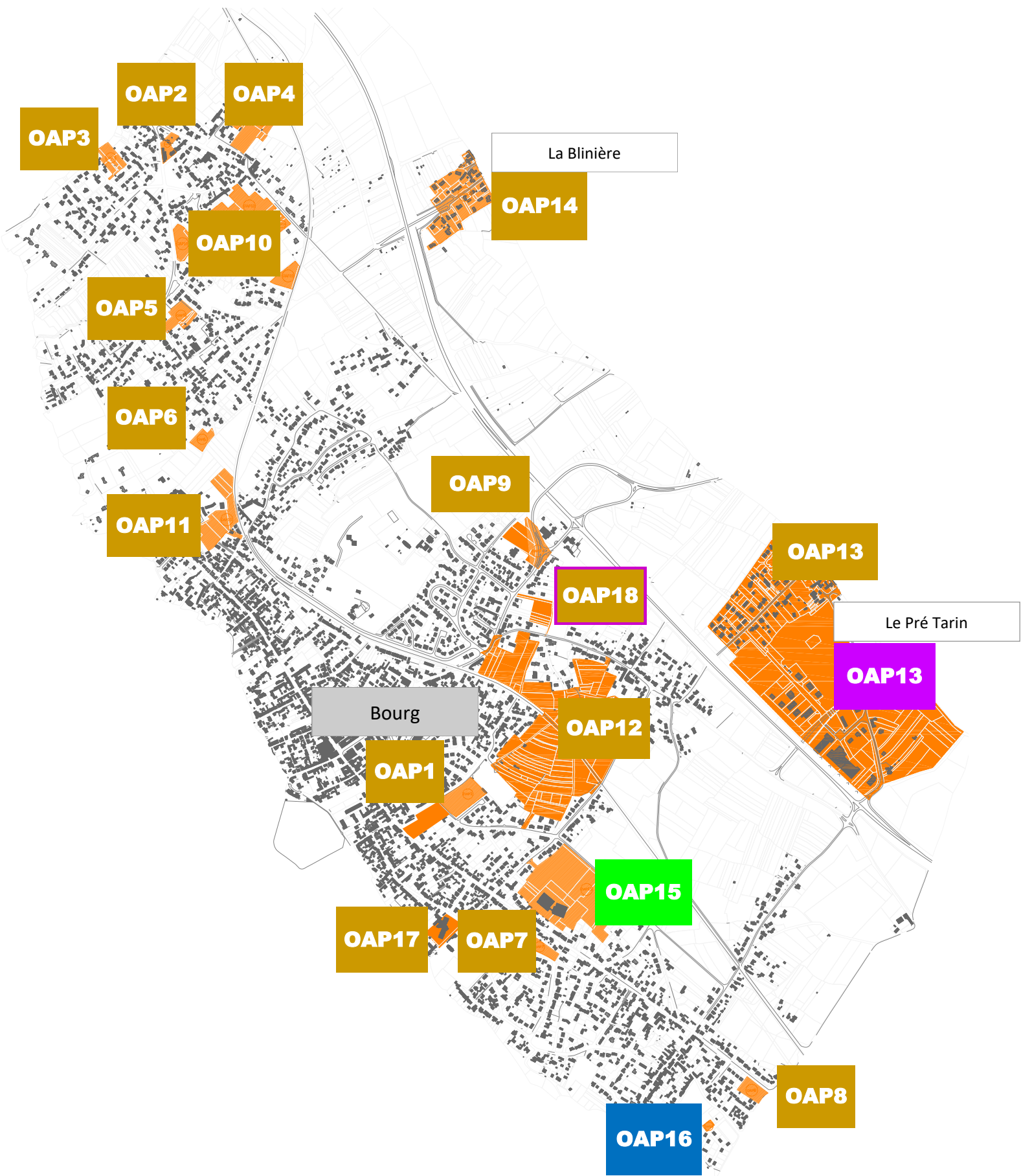
Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur d’intérêt général

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’activités (artisanat, services, commerces sous conditions)

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur lié aux lotissement d’activités conchylicoles





OAP - Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat



IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX URBAINS VISÉS PAR DES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain ou devant être réalisées au sein de l’enveloppe urbaine de l’agglomération et soumis à des orientations d’aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains :

OAP	Identification	Localisation à l’échelle communale	Superficie aménageable estimée (arrondie - en m²)
1. Les secteurs de renouvellement urbain			
1	Requalification du terrain de football - rue Jeanne d’Arc	Centre-bourg	18328
2	Requalification urbaine à La Rogère - avenue des Faisans / rue de Pornic / r. de Bourgneuf	Nord-Ouest agglomération	3000
3	Complément d’urbanisation - avenue de la Boutinardière	Nord-Ouest agglomération	4970
4	Complément d’urbanisation - La Thébauderie (HLL existantes) - avenue des Rochers du Roi Opération ACHEVEE	Nord-Ouest agglomération	15100
5	Complément d’urbanisation - avenue de la Rinais	Nord-Ouest agglomération	5768
6	Complément d’urbanisation - avenue des Grandes Vignes (en limite de coupure d’urbanisation) - Opération ACHEVEE	Nord-Ouest agglomération	1855
7	Complément d’urbanisation - avenue des Courlis	Sud-Est agglomération	3160
8	Complément d’urbanisation - Rue des Moutiers - Entrée SE de l’agglomération	Sud-Est agglomération	3880
9	Retraitement de l’entrée Nord du bourg - Rue René-Guy Cadou	Entrée Nord d’agglomération	Périmètre d’étude : 13650
13	Renforcement du cœur de village - Secteur aggloméré du Pré Tarin et des Chaloires	Nord-Est commune	-
14	Complément d’urbanisation - La Blinière	Nord commune	-
16	Complément d’urbanisation en lien avec le “lotissement ostréicole de La Sennetière”	Sud-Est commune	702
17	Requalification urbaine du site - avenue Louis Gautier	Centre-Est agglomération	6100
18	Aménagement d’une aire de stationnement pour camping-cars	Entrée Nord d’agglomération	3790

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’habitat (et d’activités compatibles avec l’habitat)

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur d’intérêt général

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur destiné à une aire de stationnement de camping-cars

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation mixte d’habitat / d’activités (artisanat, services, commerces sous conditions)

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation principale d’activités (lotissement ostréicole de La Sennetière)



IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX URBAINS VISÉS PAR DES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

(SUITE)

OAP	Identification	Localisation à l’échelle communale	Superficie aménageable estimée (arrondie - en m²)
2. Les secteurs d’extension de l’enveloppe urbaine de l’agglomération			
10	Finalisation d’urbanisation de la ZAC de la Rogère Opération ACHEVEE	Nord-Ouest agglomération	36270
11	Extension secteur - Quartier dit du ‘Port Saint-Jacques’’	Nord-Ouest agglomération	14 670
12	Extension Nord-Est entre centre-bourg et La Jaginière, dont extension du cimetière -	Nord-Est centre-bourg	124400
15	Extension du secteur d’équipements sportifs : projet de complexe sportif	Est du centre-bourg	54 470

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d’habitat (et d’activités compatibles avec l’habitat)

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur d’intérêt général

OAPx

Orientation d’aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation mixte d’habitat / d’activités (artisanat, services, commerces sous conditions)



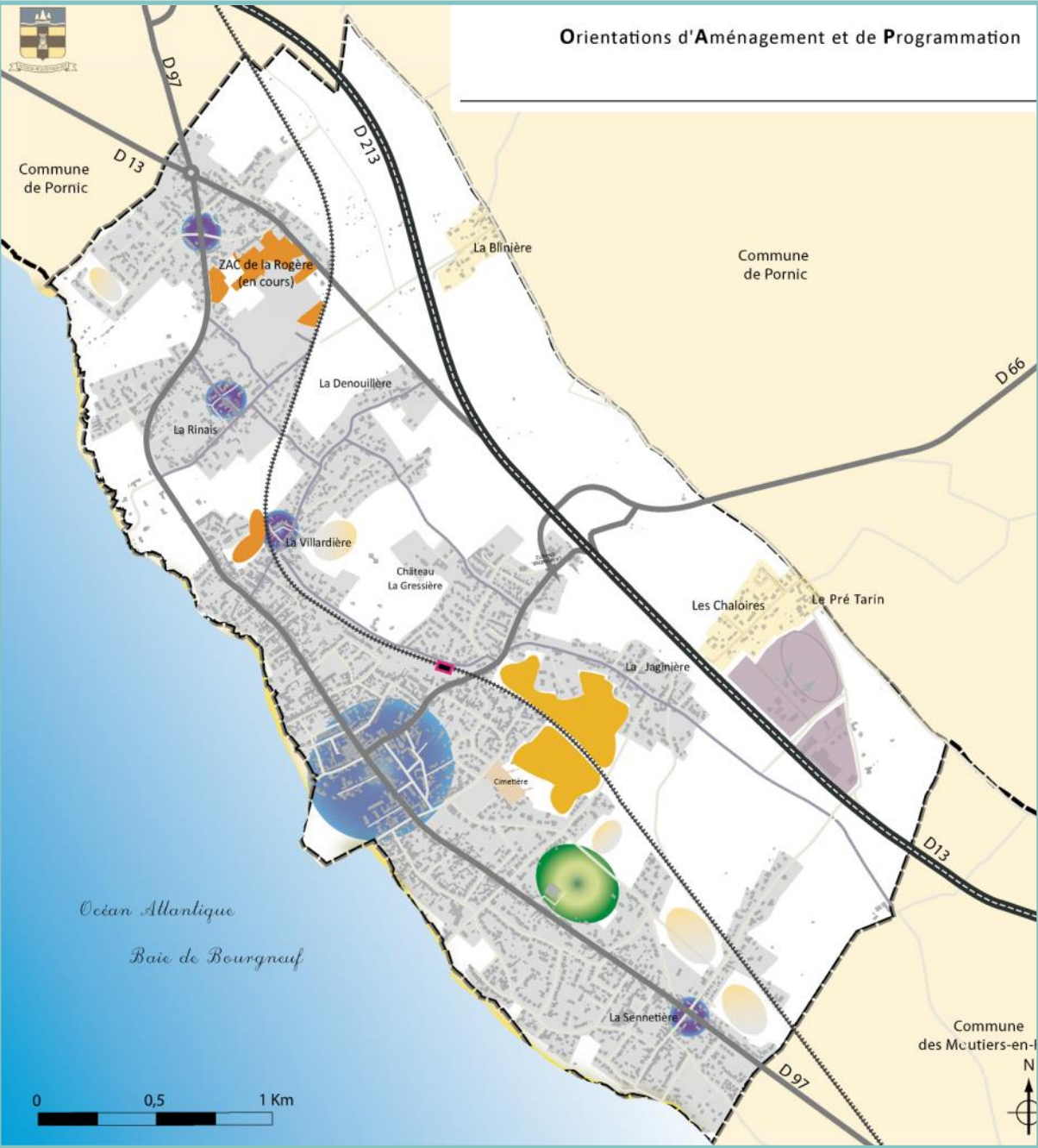
Echancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat*

* Secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, situés en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation illustré par le document graphique ci-dessous.

Ainsi, doivent être compatibles avec cet échéancier, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser suivantes :

Secteurs à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
N° OAP	Désignation du secteur à urbaniser	Localisation globale
10	Secteur AU1R - ZAC de la Rogère (ACHEVEE)	Nord-Ouest agglomération
11	Secteur AU1 - Quartier dit de 'Port Saint-Jacques'	Nord-Ouest agglomération
12	Secteur AU2 - Entre centre-bourg et La Jaginière (dont extension du cimetière)	Nord-Est du centre-bourg



Développement urbain de l'agglomération :
échancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation
des secteurs à vocation dominante d'habitat

Extensions urbaines à court / moyen terme (0 à 5 ans)

Extensions urbaines à moyen / long terme / (5 à 15 ans)

Extensions urbaines à plus long terme (supérieur à 10 ans)

Echéancier
théorique



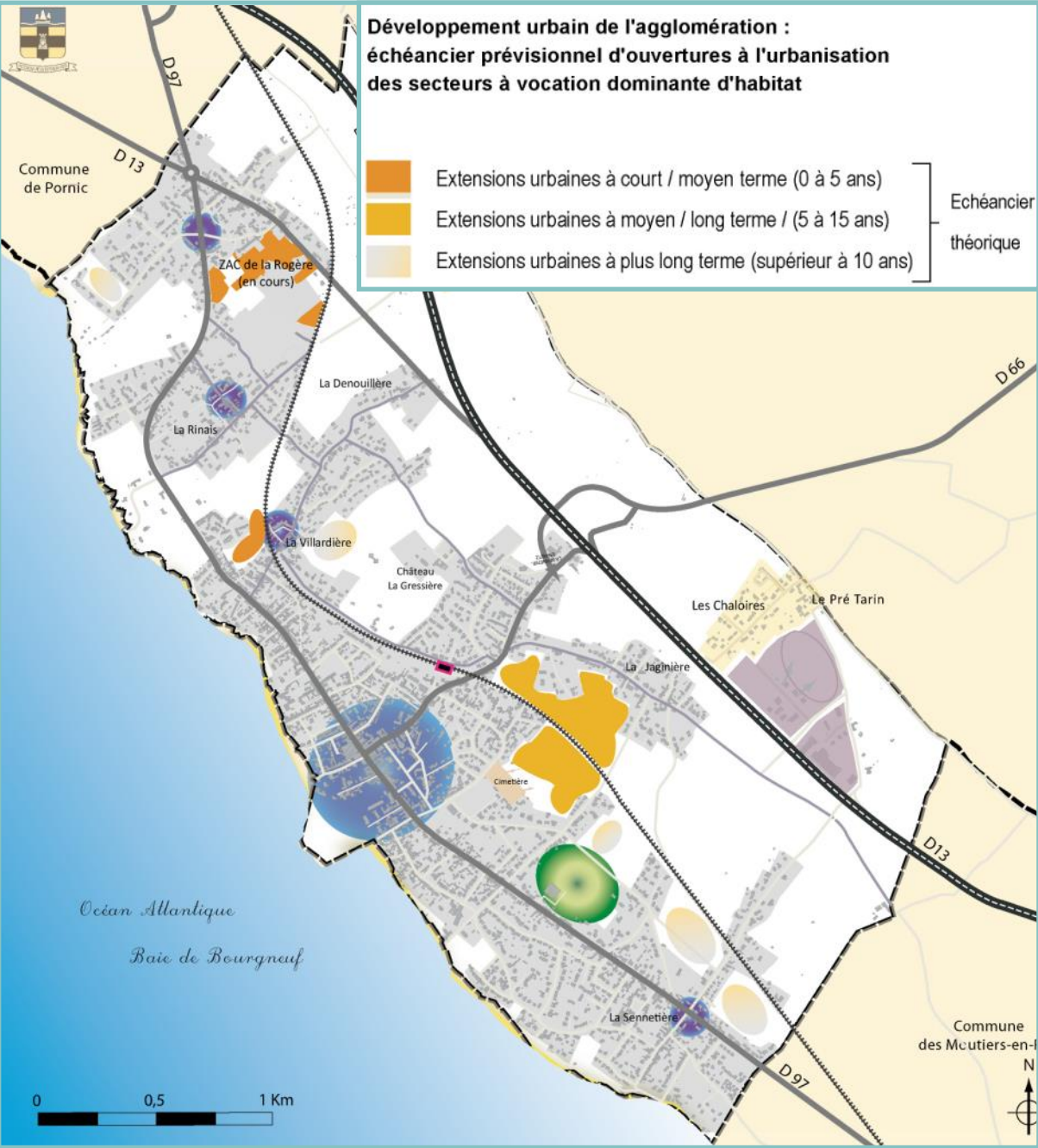
Echancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs a urbaniser à vocation dominante d'habitat*

* Secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, situés en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation illustré par le document graphique ci-dessous.

Ainsi, doivent être compatibles avec cet échéancier, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser suivantes :

Secteurs à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération		
N° OAP	Désignation du secteur à urbaniser	Localisation globale
10	Secteur AU1R - ZAC de la Rogère (ACHEVEE)	Nord-Ouest agglomération
11	Secteur AU1 - Quartier dit de 'Port Saint-Jacques'	Nord-Ouest agglomération
12	Secteur AU1 et AU2 - Entre centre-bourg et La Jaginière (dont extension du cimetière)	Nord-Est du centre-bourg



Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU

OAP A COURT / MOYEN TERME (mi-2018-2024) sur 4,5 ans à 5 ans			
Classement PLU	AU1R	OAP10	OAP La Rogère (ACHEVEE)
	AU1	OAP11	OAP Port St Jacques
	Total :		92
Sous-total à court / moyen terme		soit sur 4,5 ans (jusqu'en 2024)	20,4 logts/an
OAP A MOYEN / LONG TERME (fin 2024-2029) sur 5 ans			
	AU2	OAP12	OAP La Jaginière
Sous-total à moyen / long terme		soit sur 5 ans jusqu'en 2029	19,6 logts/an
OAP A PLUS LONG TERME (fin 2029-2035) sur 5 ans			
	AU2	OAP12	OAP La Jaginière
Sous-total à plus long terme		soit sur 5 ans jusqu'à fin 2034	20,4 logts/an



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. [tableau de synthèse en page 13](#)), la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur (pouvant être réalisée par tranche),
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MINIMALE MOYENNE DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs (cf. [tableau de synthèse en page 13](#)).

Le cas échéant, ce nombre minimal de logement peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

La valeur retenue, sera la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

(ex : 15,5 : on retient 16 soit l'obligation de réaliser a minima 16 logements pour respecter la densité précisée pour l'OAP concernée. Pour une valeur de 14,2, on retient 14).

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable (cf. [tableau de synthèse en page 14](#)).

Dans le cadre d'un aménagement par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable à réaliser sur l'îlot concerné par le projet, sera calculé au regard du nombre de logements total de l'îlot concerné.

La valeur retenue, sera la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

(ex : 4,1 on retient 4 soit une obligation de réaliser a minima 4 logements sociaux. Autre exemple : pour une valeur de 1,5 on retient 2).

FORMES URBAINES

INTÉGRER LE SECTEUR D'ÉTUDE À LA VIE URBAINE ET À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE EN ADOPTANT UNE VISION GLOBALE DÉPASSANT LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Toute opération d'aménagement, à quelque échelle que ce soit, contribue à la construction de la ville et est destinée à accueillir des habitants qui sont à même de la participer à la vie urbaine. La réussite de l'intégration de l'opération repose en particulier sur le soin qui sera accordé au traitement :

- ♦ des formes urbaines, perçues en rapport avec le tissu urbain proche (à apprécier en terme de continuité ou en terme de démarquage si l'ampleur de l'opération projetée peut le justifier) de manière à formaliser une unité et une identité de quartier auxquelles peuvent se rattacher ses habitants;
- ♦ des réseaux, notamment des voies, des cheminements piétonniers et cyclables, assurant une bonne relation du secteur avec le reste du bourg et plus spécifiquement avec les lieux de vie collective de l'agglomération (centre-bourg, équipements publics, lieux de détente, notamment les plages, commerces et services...).

RÉFLÉCHIR À LA DÉFINITION ET À L'INTÉGRATION DES ESPACES COMMUNS AU SEIN DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT, AUTRES QUE LA VOIRIE

Que ce soit à l'échelle d'un bourg ou d'un quartier, les espaces communs participent à la vie de la collectivité (lieux de détente, lieux de rencontre ou d'échanges, le cas échéant lieux de commerces...) et à la qualité de vie selon le traitement qui en est assuré.

Même si les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précisent pas toujours un besoin d'aménager un espace commun, à chacune des opérations destinées à accueillir de nouveaux habitants, doit être associée une réflexion relative à la définition (aux besoins) et aux modalités d'intégration d'espaces communs, autres que la seule voirie nécessaire à la desserte des constructions.

La conception de l'opération doit cerner l'opportunité de mettre en place des espaces communs et la typologie des espaces communs à réaliser au regard :

- ♦ de ceux déjà existants dans l'environnement proche et plus reculé du secteur d'étude,
- ♦ de la dimension de l'opération projetée (superficie, nombre de logements projetés, typologie de logements...).

Par exemple, à proximité des plages ou d'une "coulée verte" (type vallon de Versannes), l'opération devra a minima prévoir l'aménagement de cheminements "doux" assurant la connexion aux cheminements publics menant à ces plages. Leur réalisation pourrait le cas échéant s'accompagner de l'aménagement d'espaces communs connexes (jardins, potagers...) qualifiant et conférant un intérêt supplémentaire à l'utilisation de ce cheminement.



FORMES URBAINES (SUITE...)

L'aménagement d'un espace commun propre au secteur sera justifié en fonction de l'importance de l'opération et en l'absence d'espace commun significatif à proximité.

PROMOUVOIR DES TAILLES ET FORMES DES PARCELLES ET LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ALLIANT INTÉRÊT DU PARTICULIER ET INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC UN OBJECTIF : LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE VIE DES HABITANTS

Les tailles et le découpage des parcelles dédiées à la construction, influent sensiblement sur la forme urbaine générale du quartier.

De manière générale, le tracé de voirie, le traitement des espaces communs, le découpage des lots, doivent répondre, dans un intérêt général :

- ♦ à l'image que l'on souhaite véhiculée d'un nouveau d'une nouvelle "pièce" du puzzle urbain (bourg),
- ♦ à l'identité que l'on souhaite conférer à un futur quartier, lorsque l'opération porte sur une superficie et un nombre de constructions nouvelles suffisamment conséquents pour étoffer de manière significative le tissu urbain du bourg.

Pour que ces formes urbaines prennent tout leur sens, **l'aménageur doit réfléchir** :

- ♦ **aux conditions d'implantation des constructions** (alignement à la voie ou recul, alignement des façades ou libertés d'implantation, implantation des annexes par rapport à la construction principale),
- ♦ **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume,

pour retranscrire le cas échéant ces objectifs de formes urbaines par des prescriptions (devant respecter a minima les règles du P.L.U.).

La réflexion sur les formes urbaines pouvant être développées sur un secteur, doit au préalable prendre en compte :

- ♦ **les objectifs de densité** minimale moyenne de logements, pouvant être imposés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur concerné,
- ♦ **les objectifs de qualité de vie** des habitants, à la fois des nouveaux et de ceux présents dans l'environnement proche du secteur, de manière à garantir **l'intimité des espaces privés**.

Les objectifs de densité doivent amener à s'interroger sur les tailles de parcelles, leur diversité et sur les types de logements qui peuvent en découler.

Une densité plus élevée suppose :

- ♦ des parcelles de plus petite taille invitant à recourir à la mitoyenneté ou à une implantation de constructions sur une limite séparative, évitant de cloisonner la construction sur ces deux limites latérales,
- ♦ des parcelles adaptées à la mise en place de programme de logements collectifs, dont la plus forte densité peut aider à définir des densités moindres et plus en phase avec des constructions individuelles sur le restant du secteur.

Les objectifs de densité impliquent une réflexion :

- ♦ **sur l'emplacement du bâti et sur ses formes, afin d'offrir une intimité aux habitants.**
- ♦ **le droit offert aux habitants de bénéficier de lieux de vie extérieurs adéquats, que ce soit dans le domaine privé et/ ou dans le domaine collectif (au sein ou à proximité du secteur concerné) :** les surfaces individuelles limitées doivent pouvoir être compensées par un accès à des espaces communs facilement accessibles.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

CONCEVOIR UN PROJET VÉGÉTAL ET PAYSAGER PARTICIPANT À L'IMAGE DU SECTEUR ET À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager du secteur étudié, en lien avec l'environnement paysager extérieur au périmètre du secteur, devant satisfaire les obligations suivantes :

- ♦ Mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante, arbres à cavités...
- ♦ Réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés à la vie du quartier : fonctions d'ombrage dans un lieu commun, d'esthétisme, de confort pour accompagner un cheminement, d'isolation visuelle ou d'intimité, de brise-vents et de confort climatique, de régulation des eaux de pluie, de maintien des sols (sur des terrains en pente)...
- ♦ Veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers complémentaires, en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces "naturels" favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques.

Exclure tout projet d'aménagement faisant délibérément table rase des éléments paysagers existants.

- ♦ Intégrer et mettre en valeur autant que possible les perspectives sur la baie de Bourgneuf, par exemple en tant que lignes de fuite structurantes, pouvant guider des tracés de voirie, ou en tant que continuités d'espaces verts (privés ou collectifs) à maintenir.



PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ (SUITE...)

PRENDRE EN COMPTE LA FUTURE GESTION DES ESPACES PAYSAGERS DANS LE PROJET

- ♦ En associant en amont les équipes d'entretien, au projet d'aménagement paysager,
- ♦ En privilégiant la gestion différenciée,
- ♦ En prenant en compte les exigences de l'arbre :
il convient en ce sens de :
 - adapter les conditions d'implantation des constructions, de la voirie, en s'assurant de reculs suffisants par rapport aux arbres à conserver ou planter, ces reculs pouvant être légèrement adaptés selon les essences végétales concernées (prise en compte du développement racinaire et du houppier),
 - avoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

DÉFINIR UNE COHÉRENCE DES CLÔTURES INDIVIDUELLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Les clôtures établis le long de voies et d'emprises publiques constituent des éléments visuels importants d'un quartier.

Les projets définis sur les secteurs concernés par les O.A.P. doivent envisager :

- ♦ des plantations ou une typologie de clôtures communes à toutes les clôtures donnant sur le domaine public,
- ♦ l'absence de clôtures en bordure de domaine public.

ENERGIE

CONCEVOIR UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE OU LA VALORISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ♦ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ♦ Eviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ♦ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ♦ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ♦ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

RÉFLÉCHIR À L'IMPLANTATION ET À L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE CONFORT ÉNERGÉTIQUE ET DE VIE

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale,
ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.



GESTION DE L'EAU

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU EN DOMAINE PRIVATIF POUR LE CONFORT DE L'HABITANT ET DE LA COLLECTIVITÉ

Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.

Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.

A défaut de travaux suffisants, ces excès en eau de ruissellement rejeté peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.

C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :

- ♦ limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords : les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, retranscrites dans le règlement des zones, s'appliquent en ce sens.
- ♦ favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet,
- ♦ favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur).

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU COMME UNE OPPORTUNITÉ POUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SECTEUR

L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.

Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.

DÉPLACEMENTS

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU SECTEUR AU TISSU URBAIN PAR SA CONNEXION AUX RÉSEAUX VIAIRES ET CHEMINEMENTS "DOUX" (PIÉTONS, CYCLABLES) EXISTANTS

Toute opération d'aménagement doit s'assurer une bonne connexion de ses propres dessertes avec les voies routières et cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou l'îlot urbain aménagé soit bien intégré à la vie de l'agglomération.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec les écoles, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs, en particulier les plages...), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

HIÉRARCHISER LES VOIES ET LES ADAPTER A LEUR VOCATION ET AUX DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS

Toute opération d'aménagement doit au préalable définir la fonctionnalité et le statut conférés aux voiries à créer, au regard aussi des orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur, afin de les dimensionner et traiter en conséquence.

Les voiries pourront être :

- ♦ des voies de desserte de quartier, participant à la fluidité et la continuité des liaisons à l'échelle de l'agglomération : ces voies structurantes, à même de supporter un trafic plus conséquent, dépassant l'échelle du quartier aménagé, doivent présenter des gabarits suffisants pour faciliter les déplacements routiers, sans pour autant créer des voiries surdimensionnées qui favoriseraient des vitesses de circulation excessives.
- ♦ des voies essentiellement dévolues à la desserte d'îlots urbains : elles seront dimensionnées au regard du nombre d'habitations desservies. Pour les voies plus "confidentielles" limitées à la desserte de quelques habitations, il peut être recommandé un traitement en voie "partagée" entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.
- ♦ Dans tous les cas, les projets d'aménagement devront apporter des réponses satisfaisantes à la sécurité et aux commodités des modes de déplacement "doux". Le long de voies structurantes, les piétons et les cycles devraient pouvoir circuler sur un cheminement traité "en site propre", que ce soit le long de la voie ou à l'écart.

PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS INCITANT A:

- ♦ RÉDUIRE LES LIAISONS AUTOMOBILES DE COURTES DISTANCES ET HORS TRAVAIL
- ♦ FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS "DOUX" NON MOTORISÉS (A PIED, EN ROLLER, TROTINETTE, À VÉLO...)

Toute opération d'aménagement doit intégrer des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux" et non motorisé. Ces cheminements doivent être traités de manière à être les rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération (penser tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant).

Le stationnement des véhicules doit aussi être pensé en réponse à des besoins à apprécier. Il peut être mutualisé avec d'autres usages et utilisateurs, y compris externes à l'opération. En tous les cas, il doit éviter d'être trop intrusif dans la pratique de l'espace urbain collectif.



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux (ls)	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
1	Terrain de football et site d’équipements et de stationnement - Rue Jeanne d'Arc et rue Alsace Lorraine	18328	OUI	NON en îlot 1 OUI en îlot 2 (cf. OAP1)	60 (îlot 1)	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
2	Requalification La Rogère - Rue de Pornic / av. des Faisans	3000	OUI	NON	18	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	4970	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP3)	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
4	La Thébauderie - Avenue des Rochers du Roi (Opération ACHEVEE)	15100	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP4)	15	logements / ha	/	/
5	Avenue de la Rinais	5768	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP5)	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
6	Avenue des Grandes Vignes, en limite de coupure d'urbanisation (Opération ACHEVEE)	1855	OUI	NON	12	logements / ha	/	/
7	Avenue des Courlis	3160	OUI	NON	16	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	3880	OUI	NON	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
9	Rue R.G. Cadou - Retraitement de l'entrée Nord d'agglomération et espace Ouest destiné à de l’habitat	3500 m² pour habitat	opération pour retraitement de l'entrée d'agglomération					
			OUI	NON	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
10	ZAC de la Rogère (Opération ACHEVEE)	36270	OUI	OUI	54	logements	13 logements locatifs sociaux	11 logements
11	Secteur à urbaniser dit quartier 'Port Saint-Jacques'	14670	OUI	OUI	25	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
12	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jaginière (dont projet EHPAD et extension du CIMETIERE)	124400 (dont projet EHPAD et extension cimetière)	OUI	OUI (cf. OAP12)	20 (secteur B)	logements / ha	30 % (secteur B)	20 % des logements (secteur B)
13	Secteur urbain Les Chaloires / Pré-Tarin et zones d'activités		OAP générale multi vocation (habitat / activités / tourisme)		12 (cf. îlot habitat)	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
14	Secteur de la Blinière		NON	OUI	/		cf. page suivante	cf. page suivante
15	Rue des Grands Prés / Rue Auguste Métiveau Rue des Moutiers	Env. 54 470	OUI	OUI	Projet de constructions d’ intérêt collectif (complexe sportif)			Pas de programme de logements
16	Secteur lié au lotissement ostréicole de La Sennetière	702	OUI	NON	/ <i>Projet lié au lotissement ostréicole de la Sennetière</i>			
17	Site de requalification urbaine - Av. Louis Gautier	6100	OUI	NON	40	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
18	Rue R.G. Cadou - Nord de l’agglomération (la Croix Marzille)	3790	OUI	OUI	Vocation du secteur : aire de stationnement pour camping-cars			

Méthode de calcul du nombre de logements à réaliser : Calcul à partir de la densité minimale moyenne requise pour le secteur, par rapport à la surface aménageable* du secteur.

* La densité minimale moyenne de logements à l’hectare intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l’aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l’exception des surfaces devant rester à l’état naturel (surfaces non aménageables) préservés par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), tels que zones humides, cours d’eau, boisements à conserver.



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX
APPLICABLES A CERTAINS DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

(suite)

Complément relatif aux objectifs de la production minimale de logements dans des objectifs de mixité sociale
sur les secteurs concernés par des OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17

Ce tableau complète le tableau en page précédente, pour les secteurs visés par les OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17.

		<i>Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale</i>
Secteurs visés par les OAP 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14	Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25 % de logements locatifs sociaux
	Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable
Secteur visé par l’îlot 1 de l’OAP 1	En cas d’opération de création de logements	
Secteur visé par l’OAP 17	En cas de requalification du site pour la création de logements	

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX
 APPLICABLES A CERTAINS DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Objectif de production minimale de logements locatifs sociaux sur 10 ans

		Nombre minimal indicatif de logements à réaliser à 10 ans (horizon fin 2028) selon l'OAP (cf. tableau page 13)	Part minimale de logements locatifs sociaux (LSS) défini par l'OAP (en nombre ou en % des logements à réaliser) *	Nombre minimal indicatif correspondant de logements locatifs sociaux (LLS) pour le secteur concerné
OAP1 Ilot 1	UA - Terrain de football - Rue Jeanne d’Arc	63	25 %	16
OAP 2	Rues Pornic-Bourgneuf-Faisans	6	25 %	2
OAP3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	7	25 %	2
OAP5	Avenue de la Rinais	9	25 %	2
OAP7	Avenue des Courlis	5	25 %	1
OAP8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	6	25 %	2
OAP 9	Rue René Guy Cadou - entrée agglomération	5	25%	1
OAP10	AU1R - ZAC de La Rogère (Opération ACHEVEE)	54	13	13
OAP12 b	AU2 - La Jaginière - Secteur B	98	30%	30
OAP17	Site de requalification urbaine - Av. Louis Gautier	24	25%	6
Total : objectif minimal de logements locatifs sociaux à produire sur 10 ans		277	27 %	75*

* ceci est un objectif minimal : étant défini en % du nombre de logements devant être au minimum créé sur les secteurs, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est donc corrélé au nombre de logements qui sera effectivement projeté pour ces secteurs.



OAP

P.L.U.— Commune de LA BERNERIE-EN-RETZ



OAP - Dispositions spécifiques pour chacun des secteurs visés par des OAP





OAP 1 - Principes d’aménagement du secteur de la rue Jeanne d’Arc
(requalification du stade et de l’espace au Sud de la salle des Fêtes)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser		Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
1	Terrain de football et site d’équipement et aire de camping-car à requalifier - Rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine	18328	OUI par îlot 1 et 2	NON pour l’îlot 1 OUI pour l’îlot 2	60 en îlot 1 pour toute opéra- tion créant des logements	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ORIENTATIONS RELATIVES A L’HABITAT (ÎLOT 1)

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur proche du centre-bourg correspondant :

- au terrain de football existant, destiné à être transféré, représentant l’îlot 1 ;
- à l’espace d’intérêt collectif localisé entre la rue Jeanne d’Arc et la rue Alsace Lorraine, recevant la salle des fêtes, l’aire de stationnement et l’espace destiné aux camping-cars devant être transféré, représentant l’îlot 2.

L’orientation d’aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site (par une opération de renouvellement urbain) en prenant en compte les habitations périphériques (prise en compte de leurs orientations, expositions des façades principales) et la proximité de part et d’autre du site, de la salle des fêtes et du cimetière.

Cette orientation d’aménagement intègre en partie sud de l’îlot 2, un projet de pôle médical envisagé en lieu et place de l’aire de camping-cars, devant être desservi par la rue Alsace Lorraine.

Production minimale de logements

L’aménagement doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de :**

- **60 logements / ha** pour toute opération d’aménagement créant uniquement des logements : les espaces destinés aux équipements d’intérêt collectif, pôle médical ... sont exclus.

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER (ÎLOT 1)

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
En cas d’opération de création de logements	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



Légende des principes d'aménagement

AMÉNAGEMENT	DEPLACEMENTS
Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 1,8 ha, distinguant deux îlots : Ilot 1 de requalification urbaine à destination principale d'habitat et le cas échéant pouvant recevoir des activités (de type services, commerces) Ilot 2 à mixité urbaine et fonctionnelle, destiné à des activités de services (pôle médical...) et espace d'intérêt collectif Pour indication, espace destiné à un 'espace santé' Hauteur des constructions Espace dans lequel : - la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère Espace dans lequel : - la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère Positionnement à privilégier en cas d'accueil d'activités en rez-de-chaussée Principes d'insertion paysagère Soin du traitement de l'interface du projet avec les constructions riveraines et côté cimetière Mise en valeur de l'espace en interface avec la rue Jeanne d'Arc : Espace devant requérir un traitement urbain particulièrement soigné, que ce soit à travers : - le traitement architectural des façades et ouvertures des bâtiments en cas de construction, et/ou - le traitement paysager, en cas d'aménagement d'un espace ouvert (de type parvis, place, square...) marquant l'entrée du site depuis la rue Jeanne d'Arc et l'interface avec la salle des fêtes) Principe de préservation des grands arbres et des arbres d'alignement Principe d'espace paysager commun à intégrer en coeur d'îlots 1 et 2	Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur. Desserte viaire (routière) Possibilité d'accès routiers Cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces', à partir des voies périmétrales (rues Jeanne d'Arc, Impasse des Grands Prés, rue Tapie Delhommeau, rue Alsace Lorraine), à préciser par l'aménageur (nombre, localisation précise des accès...) Principe de continuités de cheminements "doux" à assurer : 1. de la rue Alsace Lorraine à la rue Jeanne d'Arc (à travers l'îlot 2) 2. le long de la rue Jeanne d'Arc (cheminement à conforter et à sécuriser) 3. le long de la rue Tapie Delhommeau (cheminement à conforter et à sécuriser) Actions d'accompagnement à prévoir aux abords des îlots 1 et 2 (temporalité possible différente) : Prévoir un retraitement avec sécurisation des différents modes de déplacements de : - la rue Jeanne d'Arc - la rue Tapie Delhommeau





OAP 2 - Principes d’aménagement du secteur au cœur de la Rogère entre la rue de Pornic, la route de Bourgneuf et l’avenue des Faisans

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de logements locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
2	Requalification de site à La Rogère - Rue de Pornic / av. des Faisans	3000	OUI	NON	18	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

ENJEUX / OBJECTIFS

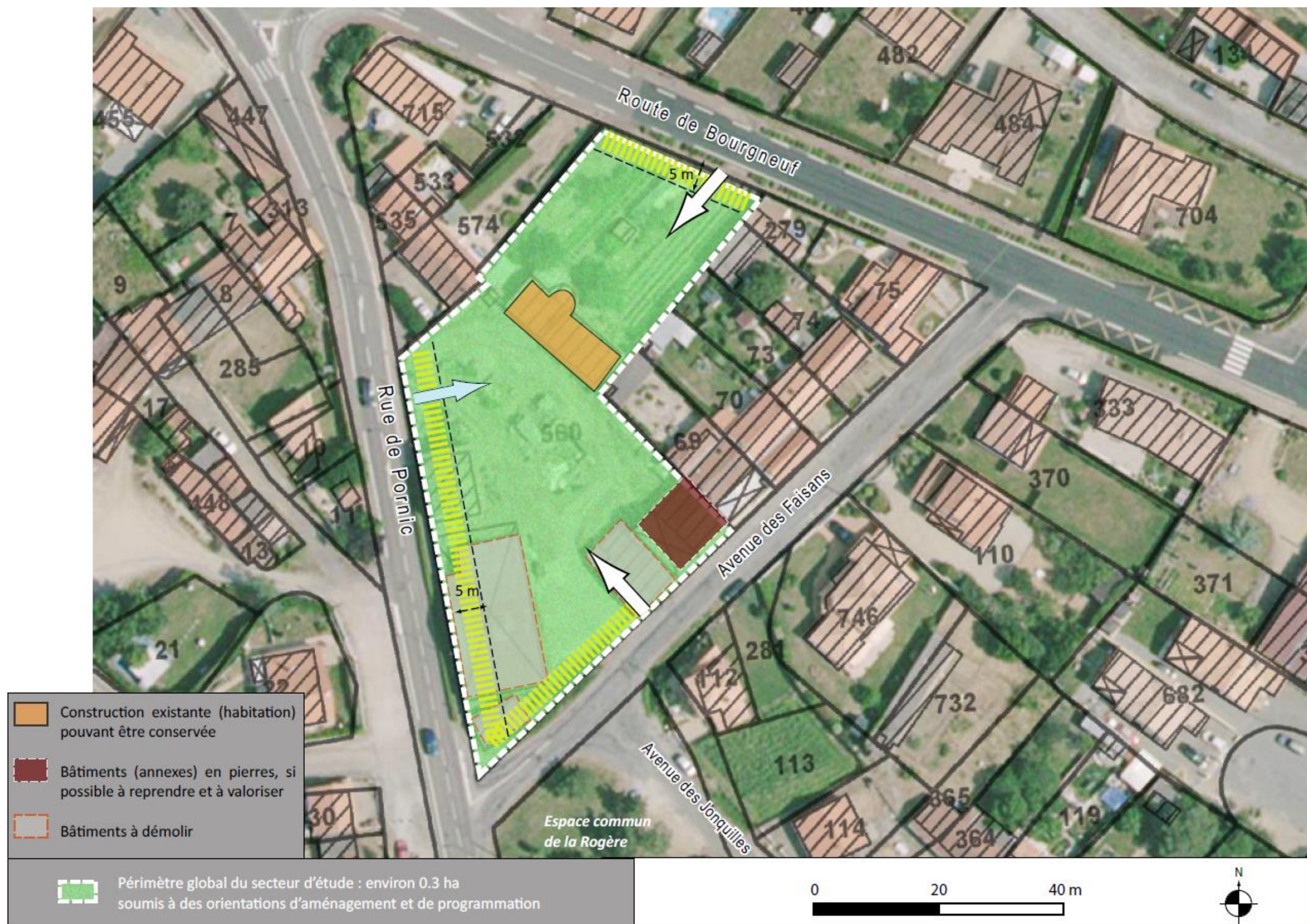
Secteur à fort enjeu de requalification paysagère, compte tenu de son positionnement et de la présence d’anciens bâtiments (dont hangar) altérant l’image du site.

Le secteur marque l’entrée d’agglomération, intercalé entre la rue de Pornic et la route de Bourgneuf. Il donne aussi sur l’ancien cœur de village de La Rogère, mais sans être ouvert vers cet espace.

L’orientation d’aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site (par une opération de renouvellement urbain) en prenant en compte l’habitation existante sur le site.

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement

Légende des principes d'aménagement

A M E N A G E M E N T

Périmètre du secteur d'étude
d'une superficie d'environ 0,3 ha

Prise en compte des constructions existantes sur le secteur

Bâtiments (annexes) en pierres, si possible à reprendre et à valoriser

Bâtiments à démolir

Principes généraux d'implantation des constructions

Reculs minima des constructions à respecter par rapport aux limites de voies et emprises publiques :

. 5 m minimum par rapport à la route de Bourgneuf

. 5 m minimum par rapport à la rue de Pornic

Par rapport à l'avenue des Faisans, plusieurs possibilités sont admises :

. à l'alignement de l'avenue des Faisans,

. ou en léger recul, en veillant à respecter globalement l'alignement qu'observent les autres constructions (situées plus au Nord) par rapport à cette voie

Principes de traitement de l'interface avec le domaine public (voies publiques existantes)

Assurer un traitement de l'interface du secteur d'étude avec les voies publiques existantes (en l'absence de constructions) par :

- un traitement paysager, à dominante végétale, (pouvant intégrer des murets de pierres), mettant en valeur les façades des constructions et participant à la mise en valeur de l'entrée d'agglomération de La Bernerie-en-Retz,

- un traitement par la mise en place de clôtures, devant respecter les dispositions réglementaires (cf. article 11 du secteur concerné).

D E P L A C E M E N T S

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Desserte viaire (routière)

Principe d'accès routiers au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules) :

- depuis la route de Bourgneuf, au Nord

- depuis l'avenue des Faisans à l'Est

Autre possibilité de desserte du secteur depuis la rue de Pornic, restant facultative et devant être évitée : l'aménageur devra justifier la nécessité de recourir à un accès depuis la rue de Pornic pour desservir plusieurs constructions ou plusieurs logements et l'absence d'alternative à ce scénario de desserte

Remarque 1 : La création d'accès direct à un seul logement depuis la route de Bourgneuf ou la rue de Pornic est interdite.

L'accès direct à l'habitation existante peut seul être conservé en l'état.



OAP 3 - Principes d’aménagement du secteur de l’avenue de la Boutinardière et la rue des Goélands

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	4970	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP3)	15	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur situé au sein de l’enveloppe urbaine de l’agglomération, à proximité de Pornic et du site de la Boutinardière, offrant un potentiel de complément d’urbanisation intéressant au regard de sa superficie globale.

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie de 0,5 ha distinguant deux îlots :

- îlot A
- îlot B

(pouvant être aménagés simultanément ou indépendamment, à condition que l'aménagement de l'îlot A ne compromette pas l'aménagement de l'îlot B)

Desserte viaire

Principe d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules :)

- depuis l'avenue de La Boutinardière et/ou
- le cas échéant, principe d'accès depuis la rue des Goélards selon les possibilités de mobiliser le foncier

Principe de continuité routière pour assurer la desserte de l'îlot B depuis l'îlot A (en cas d'aménagement par îlot) -

Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables)

Principe de desserte du secteur par un cheminement 'doux'

- depuis l'avenue de La Boutinardière et/ou
- le cas échéant, principe d'accès depuis la rue des Goélards selon les possibilités de mobiliser le foncier

Principe de continuité de cheminement "doux" à garantir, pour assurer la desserte de l'îlot B depuis l'îlot A (en cas d'aménagement par îlot)

périmètre global du secteur d'étude : environ 0,5 ha soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 10 50 m







OAP 4 - Principes d’aménagement du secteur situé entre l’avenue de la Thébauderie et l’avenue des Rochers du Roi

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de logements locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
4	La Thébauderie - Avenue des Rochers du Roi OPERATION ACHEVEE	15100	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP4)	15	logements / ha	/	/

CETTE OPÉRATION EST ACHEVÉE.

ENJEUX / OBJECTIFS

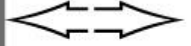
Secteur localisé en extrémité nord-ouest de l’agglomération, sur le secteur de la Thébauderie, à proximité de la limite communale avec Pornic.

Déjà occupé en partie nord, par un lotissement abritant des constructions à usage de loisirs (HLL), ce secteur encadré par d’autres habitations à l’Ouest et au Sud, offre un potentiel de complément d’urbanisation pour accueillir de nouveaux logements et conforter le quartier de La Thébauderie.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



Légende des principes d'aménagement

A M E N A G E M E N T		D E P L A C E M E N T S	
	 Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 1,51 ha, distinguant deux îlots :  Ilot A, d'une superficie d'environ 0,81 ha  Ilot B, d'une superficie d'environ 0,70 ha Traitement paysager du secteur Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique : - arbre remarquable à l'entrée du site (de l'îlot B), - autant que faire se peut, des arbres localisés sur le secteur, - les haies végétales en limite Est du site, en limite des secteurs naturels riverains Assurer a minima la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales (cf. règlement - annexe 2) à l'interface du secteur d'étude avec la voie ferrée. Gestion et traitement des eaux de ruissellement Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les fossés et écoulements d'eaux de ruissellement existants (inventaire préalable au permis à réaliser par l'aménageur) Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude (prenant en compte d'éventuels apports d'eau venant de l'amont hydraulique du secteur) dans le respect du zonage d'assainissement pluvial (cf. règlement - annexe 1).		Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs). Desserte viaire  Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur depuis : - l'avenue de la Thébauderie pour l'îlot A, par reprise de l'accès existant (desserte du "Vent de Sud"), - l'avenue des Rochers du Roi pour l'îlot B, la desserte de l'îlot B pouvant aussi être assurée par extension de la voie de desserte de l'îlot A.  Principe de bouclage routier requis entre les îlots A et B Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables)  Principe de desserte du secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) depuis l'avenue de la Thébauderie et depuis l'avenue des Rochers du Roi  Principe de bouclage de cheminements "doux" entre îlots A et B requis



OAP 5 - Principes d’aménagement du secteur situé entre l’avenue de la Rinais et la rue de Pornic

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
5	Avenue de la Rinais	5768	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP5)	15	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

ENJEUX / OBJECTIFS

Terrains encore vierges de construction, intégrés à l’agglomération, situés à proximité de l’ancien cœur de village de La Rinais (ancien commun à proximité).

Ce secteur offre un potentiel d’accueil de logements intéressant, à proximité du vallon de Versannes et des plages, facilement accessible depuis la rue de Pornic.

L’aménagement de ce secteur devra au préalable prendre en compte les arbres de valeur paysagère encore présents sur le site.

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



 périmètre global du secteur d'étude : environ 0,57 ha soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 20 40 m



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).

 Périmètre du secteur d'étude d'une superficie de 0,57 ha distinguant deux îlots :
 Ilot A, d'une superficie d'environ 4200 m²
 Ilot B, d'une superficie d'environ 1500 m²

Desserte viaire

 Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur depuis l'avenue de la Rinais : cette voie doit à minima desservir l'îlot A et permettre le cas échéant la desserte des deux premières parcelles de l'îlot B ou la totalité de l'îlot B * (en cas d'impossibilité de desservir tout ou partie de l'îlot B depuis la voie privée à l'Est).

 * Principe d'extension de la voie de desserte de l'îlot A vers l'îlot B (à ménager)

 Principe de desserte secondaire (desserte par les véhicules) au moins de l'îlot B, par la voie privée, à l'Est (Recommandation : à traiter en priorité en voie de type "partagée"). Cette desserte reste **facultative**, étant liée aux possibilités ou non d'utilisation de la voie privée pour desservir l'îlot et aux capacités de mobilisation foncière (en îlot B).

Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables)

Principe de desserte du secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) :

 depuis l'avenue de la Rinais
 le cas échéant, depuis la voie privée à l'Est

Traitement paysager

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique, et en particulier :
 - des arbres remarquables sur les limites du site
 - autant que faire se peut au sein du site.



OAP 6 - Principes d’aménagement du secteur situé avenue des Grands Vignes
(en limite de secteur naturel)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
6	Avenue des Grands Vignes, en limite de coupure d'urbanisation OPERATION ACHEVEE	1855	OUI	NON	12	logements / ha	/	/

CETTE OPÉRATION EST ACHEVÉE.

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur localisé en limite de coupure d’urbanisation, avenue des Grands Vignes (à l’Est de la Rinais), pour lequel peut être escomptée la réalisation de logements.

Son urbanisation doit finaliser le développement urbain sur ce secteur, en complément de la récente réalisation d’un lotissement en vis-à-vis du site, de l’autre côté de l’avenue des Grands Vignes, à condition de bien respecter et matérialiser la limite du front urbain par rapport à la coupure d’urbanisation (à l’Est du site).

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



 périmètre global du secteur d'étude : environ 0,3 ha soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 20 40 m



Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).

 Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 0,3 ha

Desserte viaire

Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur depuis l'avenue des Grandes Vignes



Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables)

Principe de desserte du secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) :



depuis l'avenue des Grandes Vignes

Prévoir une possibilité de connexion :



- avec le sentier de randonnée longeant le secteur d'étude en limite du site (côté espace naturel) - **localisation à préciser par l'aménageur.**



Continuité de liaison "douce" devant être assurée vers la rue du Docteur Richelot



Cheminement "doux" à affirmer (hors périmètre, d'OAP, en limite du site)

Principe général d'implantation des constructions et de traitement paysager de la limite Est du secteur



Reculs minima des constructions à respecter par rapport aux limites Est et Sud-est du secteur : espace et clôtures à traiter de manière paysagère, à dominante végétale, en maintenant une haie végétale en limite de sentier de randonnée public.

Privilégier des expositions sud-ouest à sud-est des constructions ou les orienter de manière à profiter de la course du soleil.





OAP 7 - Principes d’aménagement du secteur situé avenue des Courlis

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
7	Avenue des Courlis	3160	OUI	NON	16	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

ENJEUX / OBJECTIFS

Terrain encore vierge de construction, intégré à l’agglomération, situés entre l’avenue des Courlis (qui le dessert) et la rue des Moutiers.

En complément d’urbanisation du tissu urbain, ce secteur offre un potentiel d’accueil de logements intéressant, à proximité du complexe sportif (au Nord) et au Sud du quartier et du littoral de Port Royal.

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



périmètre global du secteur d'étude : environ 0,3 ha
soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 20 40 m



Légende des principes d'aménagement et de déplacement

A M E N A G E M E N T	 Périmètre du secteur d'étude d'une superficie de 0,3 ha Implantation des constructions  Privilégier des orientations Sud à Sud-Ouest des façades principales des constructions à usage d'habitation, en harmonie avec les orientations des constructions environnantes (avenue des Courlis ou rue des Moutiers).  Espace à constructibilité limitée, d'une largeur minimale de 3 m par rapport à la limite nord du site, n'admettant que les annexes à la construction principale. (Y est interdite toute construction principale).	Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs). Desserte viaire  Principes d'accès routiers, pouvant être des accès directs, pour desservir les constructions depuis l'avenue des Courlis, sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble afin de satisfaire le nombre minimal de logements requis sur le secteur. Recommandation : accès pouvant être jumelés ou mutualisés. NOTA. Le nombre d'accès et le positionnement des accès sur le document graphique restent indicatifs. Ils seront précisés par l'aménageur. Cheminements "doux" (piétons, cyclables)  Principe de continuité de cheminement "doux" desservant le secteur le long de l'avenue des Courlis.
-----------------------	---	---





OAP 8 - Principes d’aménagement du secteur de la rue des Moutiers, en entrée d’agglomération de La Bernerie-en-Retz

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	3880	OUI	NON	15	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ENJEUX / OBJECTIFS

Terrain encore vierge de construction, situé en entrée Est d’agglomération (rue des Moutiers), en limite de la commune des Moutiers-en-Retz..

Ceinturé d’habitations, ce secteur est destiné à compléter et à étoffer le tissu urbain.

Son aménagement doit veiller à bien traiter l’interface avec la rue des Moutiers pour valoriser la perception de cette entrée d’agglomération.

Il doit prendre en compte le projet de retraitement du carrefour de la rue des Moutiers avec l’avenue des Plantes Débarquées (sécurisation des déplacements et traitement paysager).

Il doit aussi s’accompagner d’une réflexion pour faciliter les liaisons “douces” entre le secteur et les cheminements menant vers le centre-bourg ou vers le littoral, que ce soit rue des Moutiers ou avenue des Plantes Débarquées.

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



périmètre global du secteur d'étude : environ 0,4 ha
soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 20 40 m



Légende des principes d'aménagement et de déplacement

AMÉNAGEMENT		DÉPLACEMENTS	
	 Périmètre du secteur d'étude d'une superficie de 0,4 ha		Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).
	Implantation des constructions  Respecter un recul minimal de 5 m des constructions par rapport à la rue des Moutiers, devant être traité de manière paysagère.  Interdire également toute construction dans l'espace proche de l'intersection de la rue des Moutiers avec l'avenue des Plantes Débarquées  Préserver les arbres existants (les plus intéressants) : exclure la construction dans leur environnement proche (à moins de 5 m des arbres concernées)		Desserte viaire  Principes d'accès routiers, depuis la rue des Moutiers, pouvant être des accès directs, à condition qu'ils soient jumelés ou mutualisés pour en limiter le nombre  Principes d'accès routiers pouvant être directs, pour desservir les constructions depuis l'avenue des Plantes Débarquées, (sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble afin de satisfaire le nombre minimal de logements requis sur le secteur). NOTA. Le nombre d'accès et le positionnement des accès sur le document graphique restent indicatifs. Ils seront précisés par l'aménageur.  Espace dans lequel toute création d'accès direct au secteur est interdit.
	Principes d'implantation des constructions desservies par la rue des Moutiers : Privilégier une implantation des constructions exposées vers le sud-ouest (parallèle à l'avenue des Moutiers) pour celles étant desservies par cette voie. Favoriser une implantation des constructions assez proche de la rue des Moutiers, de manière à renforcer et souligner le caractère urbain de l'entrée d'agglomération de La Bernerie-en-Retz :  le nu des façades des constructions donnant sur la rue des Moutiers doit être positionné entre la marge de recul minimal de 5 m à respecter par rapport à cette voie et le recul qu'observent les constructions riveraines par rapport à cette même rue.		



OAP 9 - Principes d’aménagement du secteur d’entrée d’agglomération par la rue René-Guy Cadou (à hauteur du centre de secours)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare (pour îlot destiné à l'habitat - cf. doc graphique)		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
		du secteur (en m²)	Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
9	Rue R.G. Cadou - Retraitement de l'entrée Nord d'agglomération		opération pour retraitement de l'entrée d'agglomération					
	Rue R.G. Cadou - Ilot Ouest destiné à l'habitat (cf. illustration graphique ci-après)	3500 m² destinés à l'habitat	OUI pour îlot habitat	NON	15	logements / ha	voir ci-dessous	

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur d’entrée Nord d’agglomération (rue René-Guy Cadou), à fort enjeu paysager : première perception de La Bernerie, par la principale portée d’entrée de l’agglomération.

Secteur à fort enjeu concernant la destination des terrains et les conditions de déplacements, étant localisé au contact avec le centre de secours et à proximité des services techniques municipaux : l’orientation d’aménagement répond à une préoccupation majeure relative à la sécurisation des flux et notamment aux conditions d’accessibilité et de sortie du centre de secours.

Le retraitement de cette entrée d’agglomération doit prendre en considération les déplacements routiers mais aussi les modes de déplacements “doux”, au regard

- Le périmètre de l’OAP9 intègre aussi :
- un espace destiné à l’habitat, devant respecter une densité minimale de logements et un nombre minimal de logements sociaux définis dans le tableau ci-contre,
 - un espace public naturel devant participer au traitement paysager de l’entrée d’agglomération et pouvant faire office d’espace vert à l’échelle du quartier,
 - un espace destiné à la réalisation d’une aire de co-voiturage.

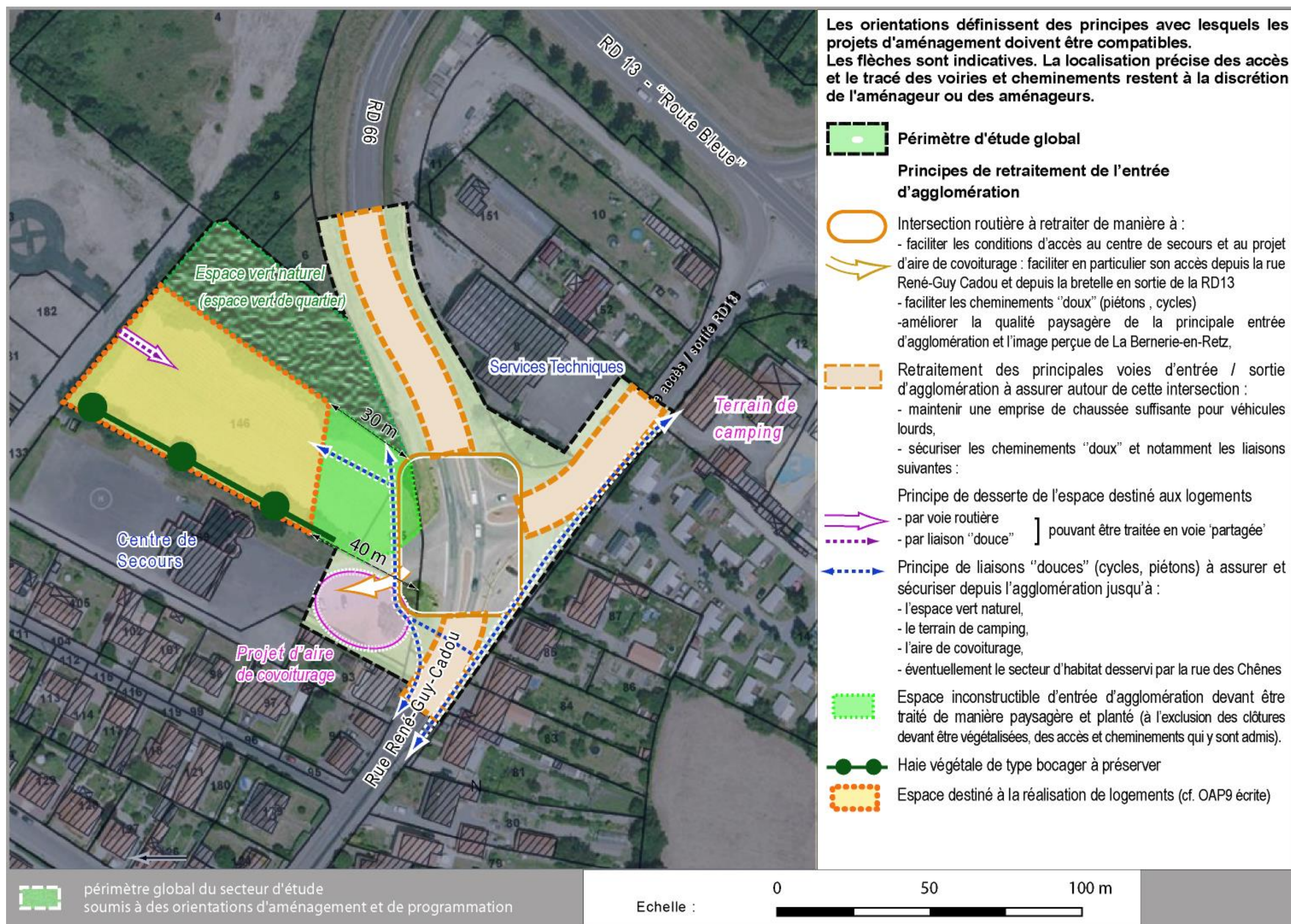
(cf. document graphique indicatif en page suivante).

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement







OAP 10 - Principes d’aménagement de la ZAC de la Rogère
(tranche 4) - cf. dossier de réalisation de la ZAC

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Nombre de logements programmés		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
10	ZAC de la Rogère : OPERATION ACHEVEE réalisation de la tranche T4	36270	OUI	OUI	54	logements	13 logements locatifs sociaux	11 logements

CETTE OPÉRATION EST ACHEVÉE.

ENJEUX / OBJECTIFS

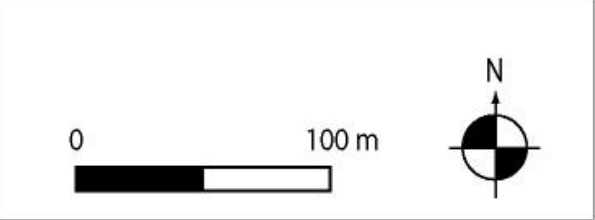
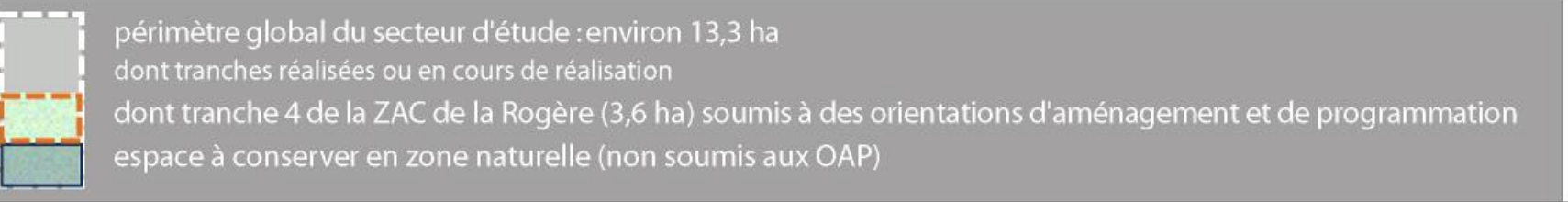
Principal secteur d’extension de l’agglomération à court et moyen terme pour l’accueil de nouveaux ménages, faisant l’objet d’un aménagement et d'une urbanisation en cours.

Les orientations d’aménagement et de programmation reprennent succinctement les grands principes d’aménagement, de déplacement et de programmation de logements et d’équipements, prévus dans le programme de la ZAC.

Programme répondant à des objectifs de mixité sociale et devant favoriser l’accès au logement pour des primo-accédants.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement

cf. ZAC de la Rogère : tranche 4



Légende des principes d'aménagement et de déplacement

cf. ZAC de la Rogère : tranche 4

AMENAGEMENT

 Périmètre de secteur intégré à la tranche 4 de la ZAC de la Rogère, concerné par les orientations d'aménagement : 3,6 ha

Traitement paysager du secteur

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux existants les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique :

 - espaces arborés (hors périmètre d'OAP)

 - haies végétales (notamment le long de cheminements "doux")

Compléter la trame végétale de plantations complémentaires structurantes

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude dans le respect du zonage d'assainissement pluvial

Pour indication

 Espace réservé à un équipement d'intérêt collectif

 Espace destiné à des jardins familiaux (hors périmètre d'OAP)

 N Espace à préserver et à valoriser en tant qu'espace naturel (hors périmètre d'OAP)

DEPLACEMENTS

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur.

Desserte viaire

Principe de desserte de la partie Nord du secteur

 Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur par une voie devant être raccordée à la route de Bourgneuf,

 accompagné d'un aménagement du carrefour créé route de Bourgneuf

 Principe de desserte secondaire depuis l'avenue des Nourettes, limitée aux premières habitations proches de l'avenue des Nourettes

 Autre principe de desserte routière secondaire, à assurer depuis la rue Richelot, ne devant desservir que quelques habitations

Principe de desserte de la partie Sud-Ouest du secteur (côté rue de Pornic)

 Principe de desserte routière du secteur depuis la rue de Pornic

A noter : exclure le bouclage viaire entre la rue de Pornic et la route de Bourgneuf à travers le secteur d'étude

Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables)

 Principe de desserte du secteur par cheminements 'doux' (piétons, cycles) :

- depuis la route de Bourgneuf
- depuis l'avenue des Nourettes
- depuis la rue Richelot
- depuis la rue de Pornic (partie Sud-Ouest du secteur)
- en lien avec les espaces naturels, avec l'espace d'intérêt collectif et avec les jardins familiaux, proches
- en lien avec les quartiers aménagés en tranches 1, 2 et 3 de la ZAC de la Rogère

 Principe d'aménagement d'une liaison "douce" le long de la route de Bourgneuf

A noter :

Assurer des liaisons "douces" à travers le secteur d'étude, permettant notamment de relier :

- la route de Bourgneuf à la rue de Pornic, en direction du vallon de Versannes et des plages,
- la rue Richelot à l'avenue des Nourettes.

Ces liaisons "douces" sont interconnectées.





OAP 11 - Principes d’aménagement du secteur de Port Saint-Jacques

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
11	Secteur à urbaniser dit quartier ' 'Port Saint-Jacques''	14670	OUI	OUI	25	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ENJEUX / OBJECTIFS

Autre secteur d’extension de l’agglomération à court et moyen terme pour l’accueil de nouveaux ménages, devant permettre un complément d’urbanisation sur un secteur profitant de la proximité du centre-bourg, d’espaces naturels ouverts aux piétons (vallon de l’autre côté de la rue de Pornic) et des plages.

L’aménagement de ce secteur doit participer au complément de continuité de cheminement “doux” devant faciliter les liaisons piétonnes et cyclables entre les quartiers localisés au Nord de l’agglomération (vers La Rinais, La Rogère…) et le centre-bourg, en offrant une alternative à la rue de Pornic ou au passage par l’avenue du Petit Bois Moisan.

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement

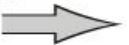


périmètre global du secteur d'étude : environ 1,6 ha
soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 50 100 m



Légende des principes d'aménagement et de déplacement

A M E N A G E M E N T		D E P L A C E M E N T S	
	 Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 1,6 ha Principes généraux de hauteur et d'implantation des constructions  Partie du secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions peut atteindre 9 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. Sur le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. Traitement paysager du secteur  Préserver et valoriser des percées visuelles vers la mer depuis les espaces publics ou à usage collectif, notamment depuis les cheminements "doux" en partie haute du site (localisation graphique indicative, restant à être précisée par l'aménageur) Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique :  - bosquet à l'entrée du site (cypres, pin maritime, chênes)  - et (autant que faire se peut), des chênes verts épars localisés sur le secteur  Assurer a minima la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales (cf. règlement - annexe 2) à l'interface du secteur d'étude - avec la voie ferrée - avec les secteurs naturels riverains Gestion et traitement des eaux de ruissellement  Préserver autant que faire se peut et intégrer à l'aménagement paysager et hydraulique du secteur, le réseau de gestion hydraulique existant (inventaire préalable au permis à réaliser par l'aménageur) Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude (prenant en compte d'éventuels apports d'eau venant de l'amont hydraulique du secteur) dans le respect du zonage d'assainissement pluvial (cf. règlement - annexe 1).		Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs. Desserte viaire  Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur par une voie devant être raccordée à la rue de la Villardièrre  Autre principe de desserte routière secondaire du secteur, à assurer depuis la voie du lotissement de la Résidence du Port St-Jacques  Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs) : principe facultatif si la partie nord-ouest du secteur peut être desservie indépendamment (cf. autre accès depuis la rue de la Résidence du Port Saint-Jacques)   Opportunité de desserte routière par un nouvel accès depuis la rue de la résidence du Port Saint Jacques (?) Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables) Principe de desserte du secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) :  - depuis la liaison "douce" en direction de la rue de Pornic et à travers le secteur jusque vers le nord-ouest  - depuis l'accès en direction de la rue de la Villardièrre  Ménager une possibilité de créer un cheminement "doux" en direction de l'avenue Germaine Jarnioux  Principe de liaison "douce" à assurer entre : - la liaison en direction de la rue de Pornic et l'accès rue de la Villardièrre et si possible avec l'impasse Germaine Jarnioux  Raccordement à assurer du cheminement "doux" desservant le secteur avec un cheminement projeté au Nord-Ouest du secteur   Opportunité de liaison "douce" à étudier



OAP 12 - Principes d'aménagement du secteur d'extension entre le centre-bourg et La Jaginière

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
12 A	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jagi- nière : secteur A (dont projet EHPAD)	15550	OUI	OUI	PROJET EHPAD + Résidence autonomie (ou assimilée) + 2 à 3 logements individuels			
12 B	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jagi- nière : secteur B (dont extension du CIMETIERE)	108850 (dont extension cimetière)	OUI	OUI	20	logements / ha	30%	20 % des logements

ENJEUX / OBJECTIFS

Principale extension envisagée du bourg, localisée de part et d'autre de la voie-ferrée, entre le centre-bourg (proximité du cimetière, de la salle des fêtes) et le secteur de la Jaginière au Nord-Est du centre.

L'aménagement de ce secteur devrait être assuré dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le cas échéant par le lancement d'une nouvelle zone d'aménagement concerté sur le secteur B, devant prendre le relai de la Z.A.C. de la Rogère pour maîtriser une partie de l'offre en logements et satisfaire ainsi une partie des besoins en logements, notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale, sur une quinzaine d'années.

Dans cette optique, l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur a pour objectif de définir les grandes lignes directrices de cette extension urbaine, en veillant surtout à assurer une cohérence de son aménagement d'ensemble, qui justifie le périmètre retenu de part et d'autre de la voie ferrée.

Principaux enjeux d'aménagement de ce secteur :

- Représenter, à travers ses formes urbaines, une extension composée de regroupements de constructions conçus en harmonie avec son environnement et favorisant la mise en valeur des qualités du site (chemins, rus, fossés existants, végétation, haies, vues lointaines, topographie...),
- Constituer, à travers ses déplacements, **un espace d'articulation facilitant les liaisons notamment "douces" entre le centre-ville et les secteurs urbains de la Jaginière.**

AVERTISSEMENT

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU2, sera précisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie des secteurs concernés.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'urbanisation sera réalisée de manière progressive (cf. O.AP. - Partie 1 : échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU).

Elle sera assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, cet aménagement devra être progressif dans le temps, de manière à assurer :

- ◇ une production de logements sur environ quinze ans à compter de la date d'approbation du P.L.U. révisé, dont une production de logements sociaux,
- ◇ la construction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), au sein du secteur A (cf. illustration graphique), accompagné de la réalisation de logements locatifs sociaux (résidence autonomie ou assimilée).
- ◇ l'aménagement d'un parking relais, d'accès au centre de l'agglomération et aux plages, à usage mutualisé, au sein du secteur A (cf. illustration graphique).

L'aménagement du périmètre d'étude devra aboutir, pour chacun des secteurs, à la création de quartiers affirmant leur propre identité. Le respect des orientations suivantes s'inscrit dans cet objectif.

ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT

Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une densité minimale de 20 logements / ha.

Secteur d'étude de 12,4 ha comprenant les secteurs A et B	Superficie du secteur aménageable	Densité minimale à respecter (pour les opérations d'aménagement créant des logements)	Production minimale de logements locatifs sociaux et de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
SECTEUR A	1,55 ha	PROJET EHPAD + Résidence autonomie (ou assimilée) + 2 à 3 logements individuels	
SECTEUR B	10,9 ha aménageables dont surface à préciser destinée à l'extension du cimetière	20 logements / ha	30 % en logements locatifs sociaux 20 % en logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable

* Les surfaces non constructibles, préservées pour des intérêts généraux s'imposant à l'opération d'aménagement (zones humides, zones non aedificandi prévues par le P.L.U., cône de vue à préserver défini au règlement graphique...), sont déduites du calcul des densités minimales de logements à respecter.

En secteur B : en cas d'aménagement d'une partie seulement d'un secteur qui serait destinée à la construction de logements, le nombre de logements et de logements sociaux (voir ci-après) sera calculé au prorata de la surface utilisée pour cette opération, en respectant les objectifs de densité et de nombre de logements locatifs sociaux et de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable définis dans la présente orientation d'aménagement.

ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT EN SECTEUR B

(suite)

Part de logements sociaux à intégrer

L'aménagement du secteur devra comprendre au moins :

- . 30 % de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire sur le secteur (pouvant être ventilés librement par l'aménageur au sein du secteur à aménager) et
- . 20% de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS ET A L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'ÉTUDE

Ces orientations d'aménagement sont illustrées pour certaines d'entre elles par le document graphique ci-après.

- Orientations relatives aux déplacements

- Prévoir :
- ◇ La desserte des secteurs concernés en reprenant les principes d'accès portés au document graphique joint ci-après, conformément à la légende,
 - ◇ Le retraitement des carrefours de voies de desserte,
 - ◇ Des liaisons "douces" (piétons, cycles) interquartiers, en reprenant les principes de desserte portés sur le document graphique ci-après, conformément à la légende,
 - ◇ La desserte par cheminements 'doux' des lieux de centralité.

En secteur A, outre ce qui est indiqué ci-dessus,

En cas de desserte du secteur depuis la rue de la Jaginière, l'accès créé sur la rue de la Jaginière devra être sécurisé, en prévoyant notamment de reculer suffisamment cet accès par rapport au virage situé à l'Ouest pour assurer de bonnes conditions de visibilité, comme cela est illustré sur le document graphique ci-après.

Le bouclage entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière à travers la desserte du secteur A est facultatif. Sa réalisation est laissée à la discrétion de l'aménageur en fonction des besoins de l'opération.

Par ailleurs, Il convient de ménager la capacité de réalisation d'un cheminement "doux" reliant la rue René-Guy-Cadou au secteur B.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS ET A L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'ÉTUDE

(suite)

• Orientations relatives à l'aménagement du secteur AU1 (cf. secteur A sur l'illustration graphique)

Prévoir, en reprenant les principes illustrés sur le document graphique ci-après :

- ◇ La construction d'un EHPAD et de logements pour personnes âgées de type résidence autonomie ou assimilée, pouvant le cas échéant être complété d'une offre en logements à l'entrée Ouest du secteur A,
- ◇ L'aménagement d'un parking public de délestage d'entrée d'agglomération, à usage mutualisé, devant faire l'objet d'un traitement permettant d'en assurer son insertion dans le paysage en cohérence avec les prescriptions de l'AVAP*, notamment celles relatives à la prise en compte du cône de vue sur la mer,
- ◇ L'aménagement d'espaces verts et collectifs,
- ◇ La mise en valeur du patrimoine végétal et paysager : haies végétales à conserver ou à défaut, prévoir des plantations d'essences locales équivalentes en linéaire à celles qui seraient supprimées au sein du secteur A...),
- ◇ La prise en compte du cône de vue sur la mer illustré sur le document graphique ci-après et également traduit dans les prescriptions de l'AVAP* de la commune, à travers les aménagements, plantations et constructions susceptibles de concerner le cône de vue, à savoir :
 - des aménagements paysagers,
 - l'aménagement de l'aire de stationnement de délestage d'intérêt collectif, à usage mutualisé, devant faire l'objet d'un traitement paysager,
 - la voie permettant de desservir tout ou partie du secteur,
 - des constructions de logements.
- ◇ La prise compte des zones humides délimitées au sein du secteur, à travers l'application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et en application du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Marais breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.
- ◇ une gestion cohérente et raisonnée des eaux pluviales du secteur à aménager et en premier lieu des eaux de ruissellement (dans le respect de la loi sur l'eau) - voir aussi les *dispositions générales des OAP*.

• Orientations relatives à l'aménagement du secteur AU2 (cf. secteur B sur l'illustration graphique)

Prévoir, en reprenant les principes illustrés sur le document graphique ci-après :

- ◇ La possibilité d'extension du cimetière à ménager,
- ◇ L'affirmation de lieux de centralité et d'identité des quartiers (notamment à la convergence de cheminements "doux"),
- ◇ L'aménagement d'espaces verts et collectifs,
- ◇ La conservation ou la recreation d'espaces de jardins familiaux ou à usage collectif,
- ◇ La mise en valeur du patrimoine végétal et paysager : vallon humide, boisements, haies végétales d'intérêt paysager,
- ◇ La prise en compte des cônes de vue sur la baie.

* AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement de l'ensemble du secteur d'étude

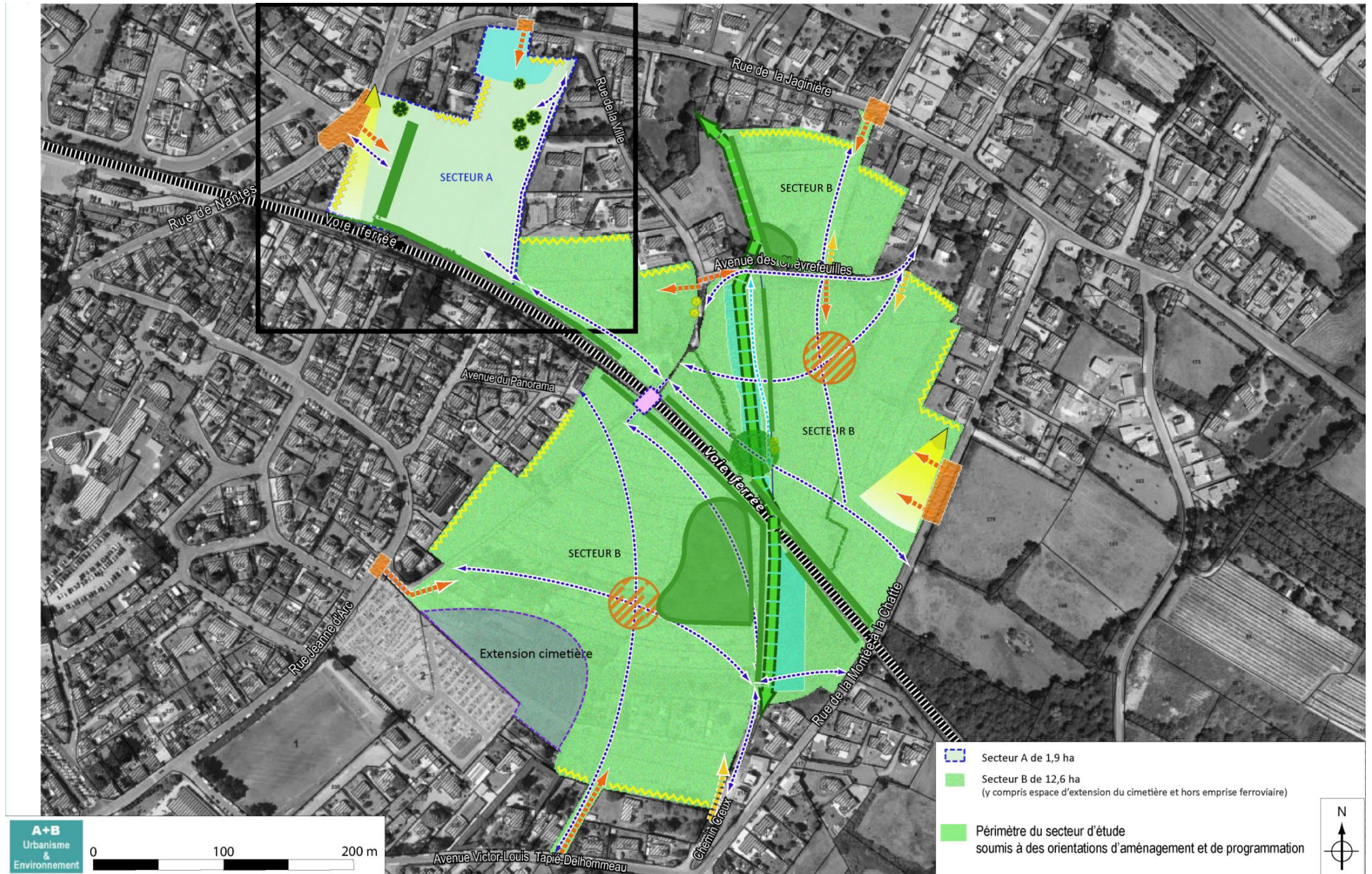
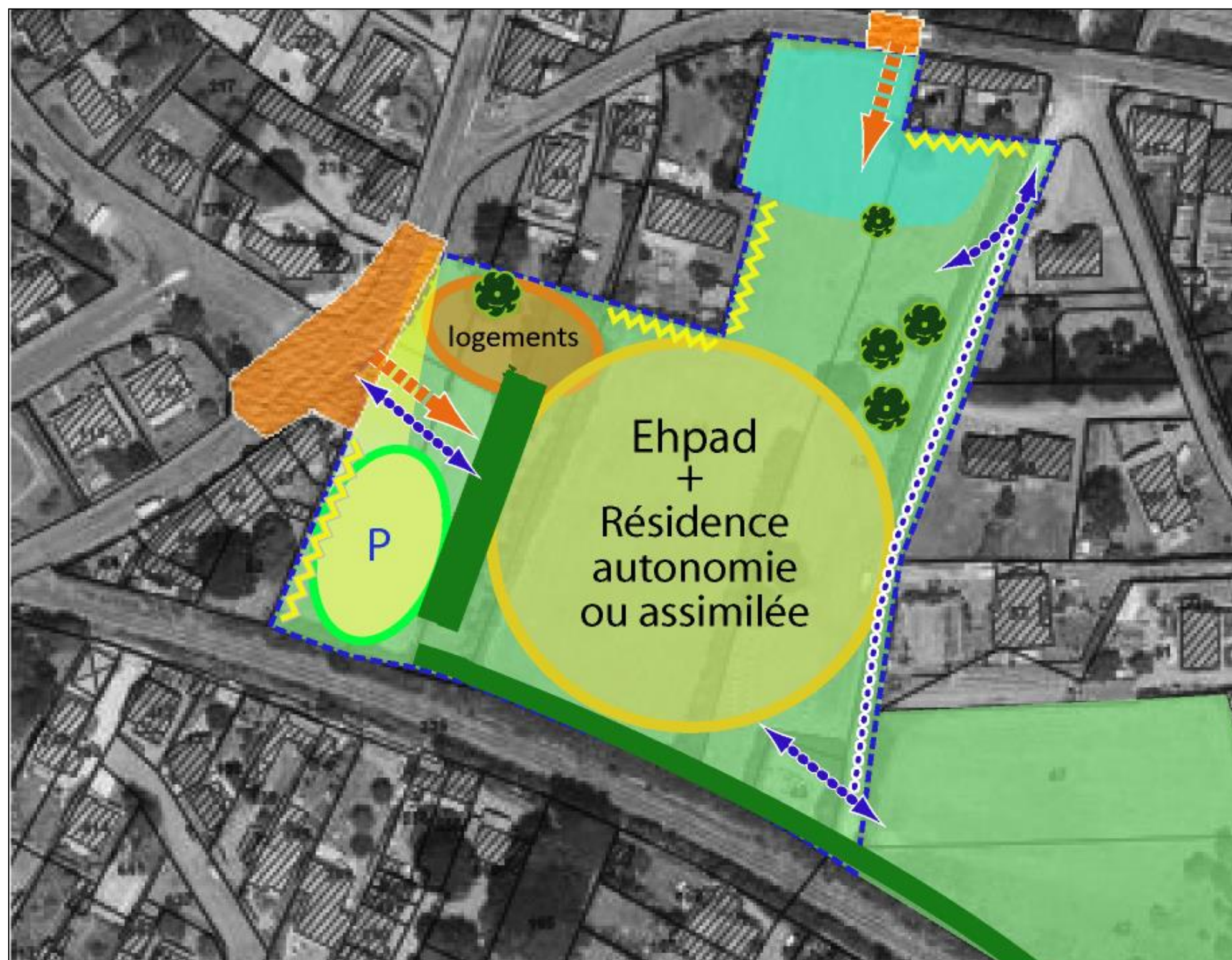


Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement du [secteur A](#)



Légende des principes d'aménagement et de déplacement

AMÉNAGEMENT		Principe de création d'un ou de plusieurs lieux de centralités urbaines du secteur d'étude
		Principes d'intégration à l'aménagement du secteur d'étude
		- d'espace boisé ou de micro-boisements existants, pouvant être valorisés en espace d'intérêt collectif
		- d'arbres et de haies existantes de qualité, à entretenir
		Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.
		Principe de préservation et de prise en compte de cônes de vue sur la mer
		Principe de préservation et de valorisation du vallon humide et de prise en compte des zones humides au sein du secteur d'étude
		Principe de "coulée verte et bleue" à valoriser (continuité écologique)
		Précaution à traiter des interfaces du secteur avec des quartiers riverains donnant sur le secteur d'étude : - traitement paysager - limitation de la hauteur des constructions et/ou recul des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
		Espace destiné, au sein du secteur A, à : - l'implantation (transfert) de l'EHPAD, - la construction de résidence autonomie ou assimilée pour personnes âgées
	Espace destiné à une aire de stationnement public de délestage, traitée de manière paysagère	
DÉPLACEMENTS		Possibilité d'accès routier pour desservir le secteur (flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)
		Possibilité d'accès routier secondaire (flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)
		Principes de desserte par cheminements "doux" (cycles, piétons)
		Principe de desserte du secteur d'étude concerné par cheminement "doux"
		Principe de desserte du secteur concerné et de liaisons "douces" permettant la relation d'une voie à l'autre à travers le secteur d'étude
		Principe de valorisation du vallon humide par sentier de promenade et/ou sentier d'interprétation
		Ouvrage à étudier pour permettre le franchissement de la voie-ferrée par cheminement "doux" dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur
	Actions d'accompagnement	
	Principe de retraitement des intersections routières créées à prévoir	
Eléments de repérage à titre indicatif		
	Voie de chemin de fer	
	Zone humide (à préserver et à valoriser)	



OAP 13 - Principes d’aménagement du secteur du Moulin Neuf et du village du Pré Tarin

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
13	Secteur urbain Les Chaloires / Pré-Tarin et zones d'activités		OAP générale multi vocation (habitat / activités / tourisme)		12 (cf. îlot habitat)	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ENJEUX / OBJECTIFS

Conférer à ce secteur, une véritable identité de quartier ou de village, ancrée sur l’ancien cœur de village du Pré Tarin et sur la vie des activités économiques et du camping présents sur ce secteur.

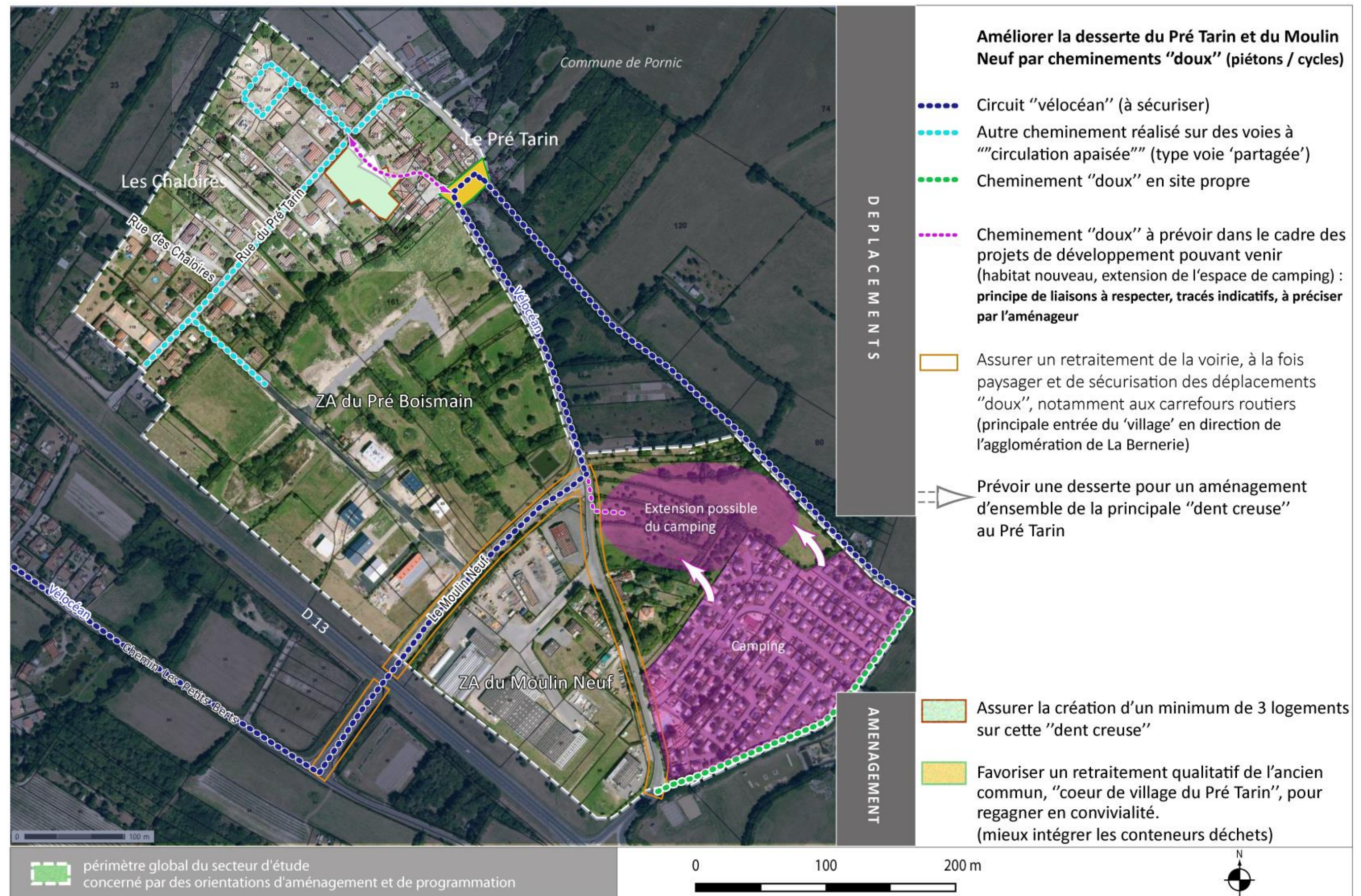
Il convient notamment de faciliter les conditions de déplacement au sein de cet espace aggloméré excentré du bourg et d’améliorer les conditions de liaison “douce” avec le reste de l’agglomération et vers les plages (enjeu fort de sécurisation des déplacements “doux” lié au terrain de camping situé au Moulin Neuf).

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement





OAP 14 - Principes d’aménagement du secteur de la Blinière

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser	Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)			
14	Secteur de la Blinière		NON	OUI	/	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

ENJEUX / OBJECTIFS

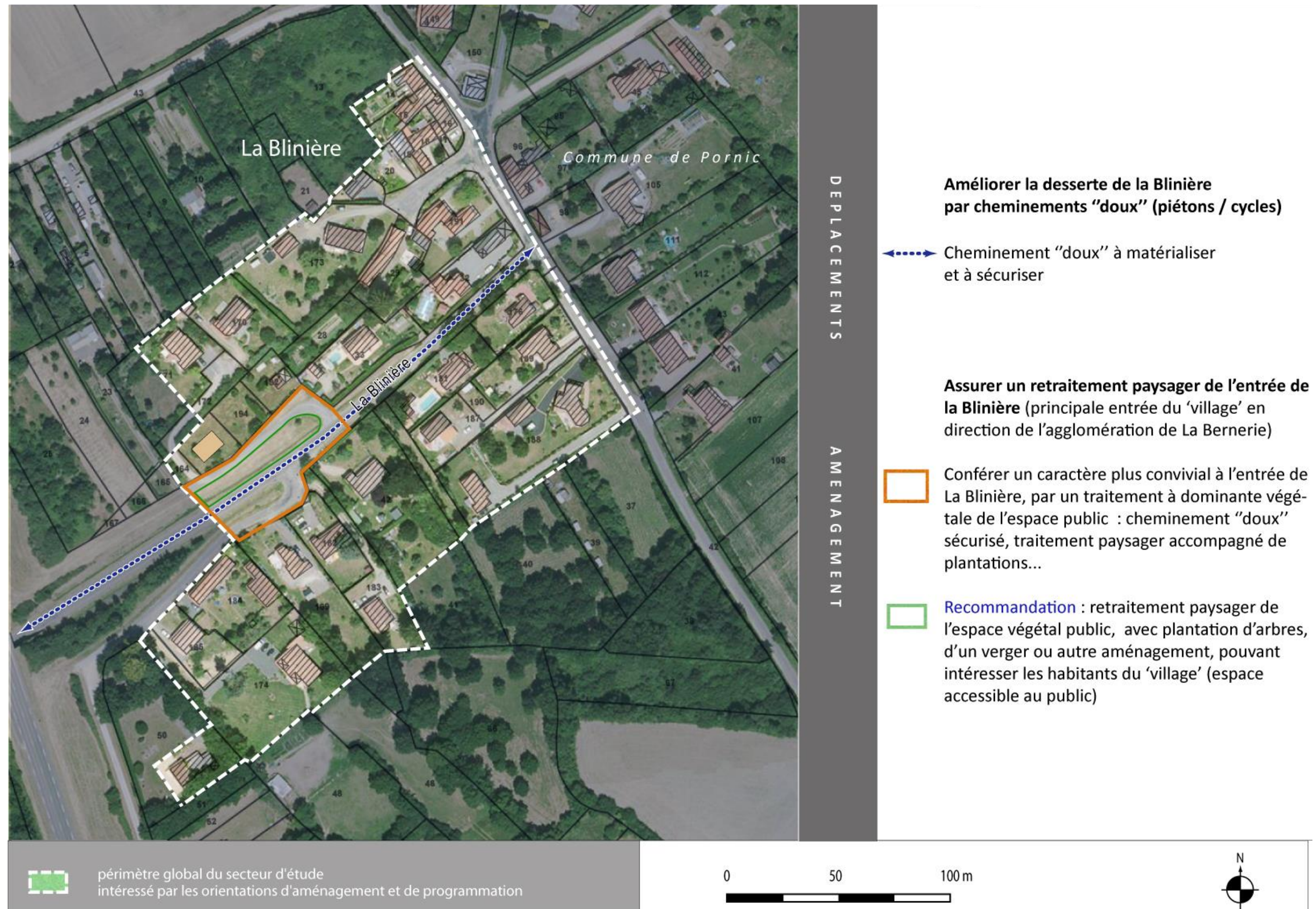
Renforcer la convivialité de ce quartier / hameau, situé de l’autre côté de la route Bleue.

Il convient notamment de faciliter les conditions de déplacement au sein de cet espace et d’améliorer les conditions de liaison “douce” (piétons, cycles) vers l’agglomération.

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25% de logements locatifs sociaux
Opération d’au moins 8 logements ou d’au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l’unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l’unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

Illustration schématique des principes d'aménagement







OAP 15 - Principes d’aménagement du secteur situé entre la rue des Grands Prés et la rue des Moutiers (projet de complexe sportif)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser	Part minimale de loge- ments locatifs sociaux (ls)	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)			
15	Rue des Grands Prés / Rue Auguste Métiveau Rue des Moutiers	Env. 54 470 m²	OUI	OUI	Projet de constructions d’ intérêt collectif (complexe sportif)		Pas de programme de logements

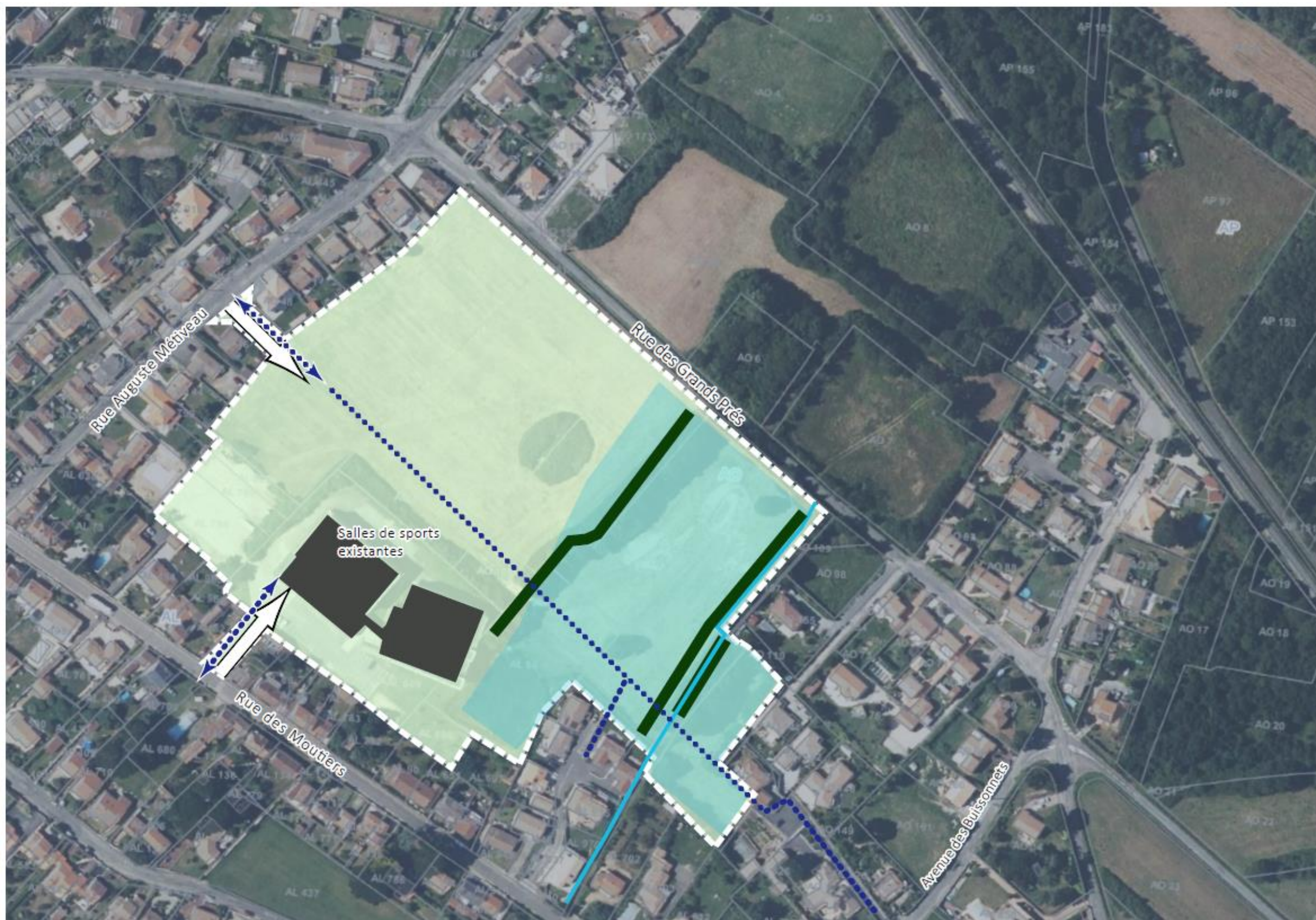
ENJEUX / OBJECTIFS

Projet d’aménagement d’un complexe sportif, ayant fait l’objet d’une déclaration d’utilité publique.

Les orientations d’aménagement et de programmation répondent notamment à des enjeux forts relatifs :

- ♦ aux conditions d’accessibilité du secteur, notamment pour les cycles et les piétons afin de limiter les flux de véhicules (et les nuisances qui peuvent en être liées);
- ♦ à la prise en compte des zones humides et du ruisseau relevés sur le secteur.

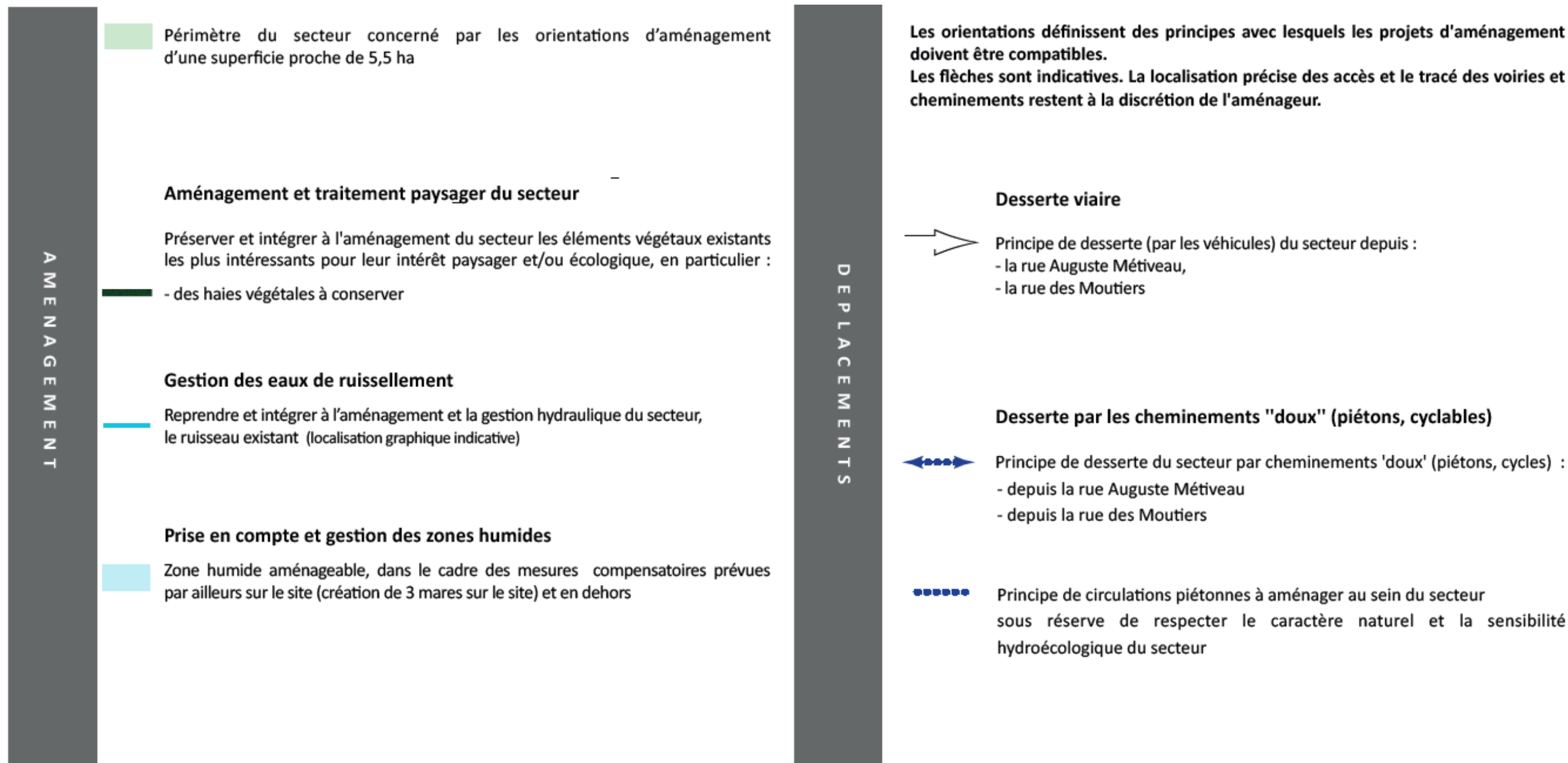
Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



périmètre global du secteur d'étude concerné par les orientations d'aménagement et de programmation, d'une superficie d'environ 5,5 ha



Légende des principes d'aménagement et de déplacement





OAP 16 - Principes d’aménagement du secteur lié au lotissement ostréicole de la Sennetière

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d’aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser	Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession sociale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)			
16	Secteur lié au lotissement ostréicole de La Sennetière	702	OUI	NON	Projet lié au lotissement ostréicole de la Sennetière		

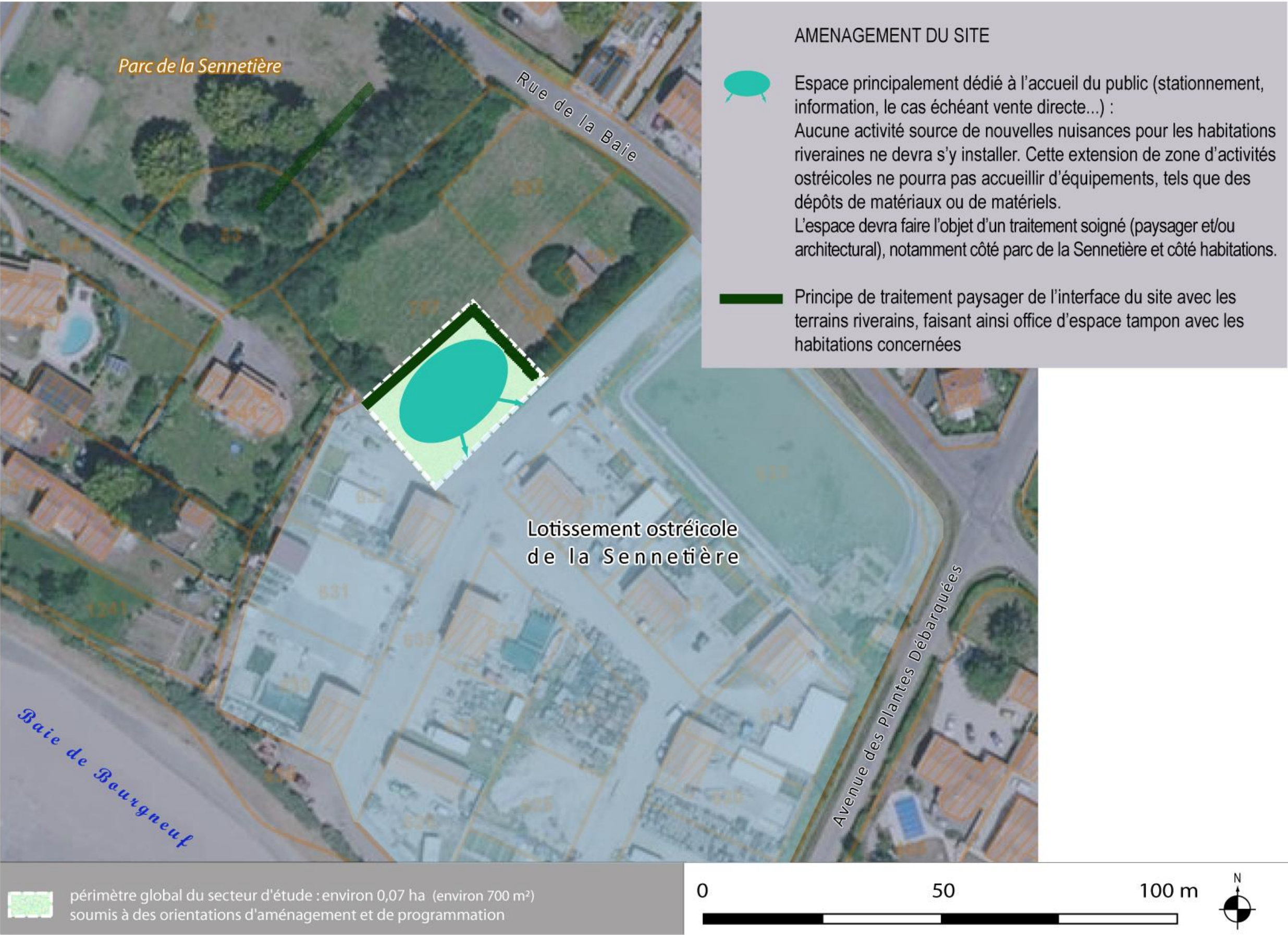
ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur situé en extension du lotissement ostréicole de La Sennetière, à proximité du parc (ancien commun) de La Sennetière, présentant un intérêt paysager, patrimonial, récréatif, voire touristique.

Ce secteur offre une possibilité d’extension du lotissement ostréicole de La Sennetière, qui pourrait être associée à un projet de mise en valeur et découverte de ses activités (conchyliculture).

Ce projet doit également s’accompagner d’objectifs de requalification des espaces collectifs (voirie) du lotissement existant.

Illustration schématique des principes d'aménagement





OAP 17 - Principes de requalification urbaine du secteur de l’EHPAD actuel, inséré entre l’avenue Louis Gautier et la rue des Carrés

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
17	Site de requalification urbaine - rue des Car- rés / avenue Louis Gautier	6100	OUI	NON	40	logements / ha	Voir ci-dessous	

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur de requalification urbaine proche du trait de côte et localisé au Sud du centre-bourg correspondant au site actuellement occupé par l'EHPAD, destiné à être transféré.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site (par une opération de renouvellement urbain) en prenant en compte les habitations périphériques (prise en compte de leurs orientations, expositions des façades principales) et la proximité de la mer.

La requalification du site d'étude doit être envisagée dans le cadre d'un projet de réhabilitation du bâtiment existant devant maintenir une destination à dominante d'habitat.

Ce n'est qu'en cas d'incapacité à réhabiliter le bâtiment, devant être justifiée, que pourrait éventuellement être envisagée une opération de démolition / construction(s).

Dans tous les cas, le projet doit respecter la vocation de la zone et les destinations admises dans ce secteur selon le règlement du PLU.

ORIENTATIONS RELATIVES A L’HABITAT

En cas de projet de requalification du site pour la création de logements, le projet d'aménagement devra respecter une densité minimale de logements de **40 logements / ha** (pour toute opération d'aménagement créant des logements) ;

ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER

	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
En cas de requalification du site pour la création de logements	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

En cas d'aménagement d'une partie seulement du site qui serait destinée à la construction de logements, le nombre de logements et de logements sociaux sera calculé au prorata de la surface utilisée pour cette opération, en respectant les objectifs définis dans la présente orientation d'aménagement.



périmètre du secteur d'étude : environ 0,61 ha
 soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Principe de requalification et d'aménagement du site



Emprise indicative globale des constructions existantes sur le site.

1. La réhabilitation du bâtiment principal doit être priorisée avant toute autre option. Elle doit être à destination principale d'habitation. Elle peut admettre des extensions limitées des constructions existantes et possiblement des démolitions partielles des constructions existantes non utiles au projet de réhabilitation. Le projet de réhabilitation doit respecter les conditions suivantes, notamment en cas d'extension :

- la hauteur maximale de constructions ne doit pas excéder 3 niveaux (R+2) et le point le plus élevé des constructions existantes sur le site.
- à moins de 5 mètres des limites séparatives du secteur d'étude, la hauteur et l'implantation des constructions doivent respecter les règles prévues aux articles UA 7 et UA10 du règlement écrit. Ainsi, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

2. A titre exceptionnel et sous réserve d'être justifié par une incapacité devant être démontrée à assurer la réhabilitation du bâtiment existant, pourrait être admise une opération de démolition totale ou partielle du bâtiment pour faire place à une ou plusieurs nouvelles constructions à destination principale d'habitation, dans les conditions suivantes devant permettre d'assurer une cohérence urbaine avec le restant du secteur UA riverain, à savoir :

- la hauteur et l'implantation des constructions doivent respecter les règles prévues aux articles UA6, UA7 et UA10 du règlement écrit. Ainsi, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.



Arbre ou espace boisé à conserver (sauf nécessité sanitaire ou paysagère justifiée, sous réserve d'être compensés par des des plantations similaires d'essences locales sur le secteur d'étude)

AMÉNAGEMENT

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.
Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur.

Desserte viaire (routière)



Principe de reprise des accès existants ou possibilités de création d'accès routiers* admises, pouvant être des accès directs, pour desservir le secteur (desserte par les véhicules) :

- depuis la rue des Carrés
- depuis l'avenue Louis Gautier

* Ces accès devront rester limités :
les accès seront jumelés ou mutualisés pour assurer la desserte de plusieurs logements ou constructions.
les accès directs sont interdits à moins de 20 m de l'intersection de la rue des Carrés avec l'avenue Louis Gautier.

Cheminements "doux" (piétonniers, cyclables)



Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces', à partir des voies périphériques (rue des Carrés et avenue Louis Gautier).

DEPLACEMENTS



OAP 18 - Principes d’aménagement du secteur du nord de l’agglomération, inséré entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare	Part minimale de loge- ments locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)			
18	Secteur Nord de l'agglomération - Rue René-Guy-Cadou (la Croix Marzille)	Env. 3790	OUI	OUI	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement pour camping-cars		

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur formant une entité végétale de près de 0,6 ha localisé au sein du tissu urbain au Nord de l’agglomération, dont :

- près de 0,4 ha aménageable étant destiné à l’aménagement d’une aire de camping-cars* sur un secteur profitant de la proximité de la gare et bénéficiant d’accès assez rapide au centre-bourg d’une part et à l’échangeur avec la RD 13 d’autre part.

* Projet de transfert de l’aire de camping-cars existante dans le centre-bourg, rue Jeanne d’Arc.

Cette opération d’aménagement de l’aire de camping-cars peut être réalisée en plusieurs phases, sous réserve de respecter la compatibilité avec les orientations.

- Environ 0,25 ha non constructible et à maintenir en espace naturel, devant être entretenu et faire l’objet d’un soin paysager, pouvant être conçu comme espace de détente en lien avec l’aire de camping-cars (cf. illustration graphique ci-après).

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



DEPLACEMENTS

AMENAGEMENT

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.
Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur.

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie de 0,6 ha

Vocation, destination du secteur

Partie du secteur d'environ 0,4 ha, destinée à l'aménagement d'une aire de camping-cars

Desserte viaire (routière)

Principe d'accès routier et de desserte depuis la rue René-Guy-Cadou

Cheminements "doux" (piétonniers, cyclables)

Principe de desserte du site par les liaisons 'douces', à partir la rue René-Guy-Cadou et de la rue de la Jaginière

Actions d'accompagnement à prévoir

Prévoir un retraitement avec sécurisation des différents modes de déplacements de :
- l'intersection de la voie de desserte à créer, avec la rue René-Guy-Cadou et l'avenue de la Noue Fleurie

Traitement paysager et aménagement des limites du site

Espace devant faire l'objet d'un traitement paysager à l'interface avec les unités foncières riveraines recevant ou pouvant recevoir des habitations

Espace non constructible, à maintenir en espace 'naturel' devant être entretenu et faire l'objet d'un soin paysager, pouvant être conçu comme espace de détente en lien avec l'aire de camping-cars

Séquences de plantations (d'essences locales) à prévoir en limite Est de l'aire de camping-cars

Haie à conserver voire à renforcer à partir d'essences végétales locales (en limite Est de secteur)

périmètre global du secteur d'étude : environ 0,6 ha, dont 0,4 ha aménageable soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

0 50 100 m





2. Orientations spécifiques aux anciens “communs” de village situés en dehors du périmètre de l’AVAP*

(*aire de mise en valeur de l’architecture et du patrimoine)

ORIENTATIONS : MODALITÉS DE PRÉSERVATION DE POSSIBILITÉS DE MISE EN VALEUR DES ANCIENS COMMUNS DE VILLAGES SITUÉS EN DEHORS DU PÉRIMÈTRE DE L'A.V.A.P.

Identification des anciens communs de villages

Les anciens communs de villages sont identifiés et préservés par le règlement graphique du P.L.U., par un classement en zonage N et/ou un tramage qui leur est propre, conformément à la légende du document graphique réglementaire.

En dehors du périmètre de l'AVAP, ils sont localisés à :

- ◇ La Rogère (rue de Pornic, avenue des Nourettes...),
- ◇ La Rinais (avenue de La Rinais),
- ◇ La Beltière (rue de la Beltière).

Orientations relatives aux anciens communs villages

Les anciens communs sont hérités des anciennes entités urbaines rurales, des anciens villages qui sont aujourd'hui intégrés à l'agglomération.

L'espace des anciens communs doit être conservé libre de constructions, à l'exception de petits ouvrages liés aux modes d'utilisation ou de mise en valeur des communs, tels que : puits, fontaines, jardinières, bancs, aires de jeux pour enfants, qui encourageront son usage collectif.

Il doit être soigneusement entretenu à la fois pour permettre son usage collectif et pour mettre en valeur les façades qui l'entourent.

Cet espace, doit resté peu ou pas planté. Dans le cas de plantations, celle-ci doivent répondre à un souci d'unité en termes de palette végétale en se référant à des essences locales, telles que celles préconisées à l'annexe du règlement du P.L.U.

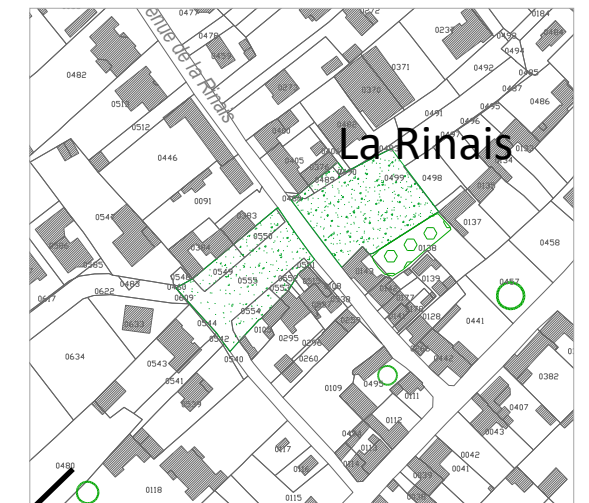
Le choix des essences doit permettre de véhiculer, selon le commun et sa localisation dans l'agglomération, une ambiance rurale (chêne pédonculé, frêne, aubépine...) ou une ambiance village (tilleuls marronniers, éventuellement platanes) ou une ambiance de bord de mer (cyprès de Lambert, chênes verts...).

Recommandations : Les arbres, s'ils sont à l'échelle de l'espace (un seul arbre majestueux ou alignement par exemple), sont plus intéressants que les bosquets qui occupent une plus grande emprise au sol et restreignent l'appropriation et l'usage de l'espace.

Anciens communs de villages localisés en dehors de l'AVAP



La Rogère



La Beltière

