



5. Orientations d'aménagement

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

Sommaire

1. OAP de l'Herbretière
2. OAP des Touches
3. OAP STECAL
4. OAP continuités douces
5. OAP TVB
6. OAP du Grand Moulin
7. OAP secteur des Justices

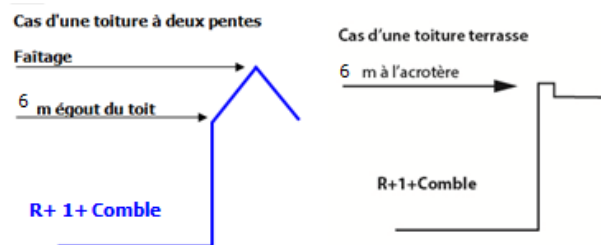
ADRESSE : Route de l'Herbretière

ZONAGE : Ur

SURFACE : 0.40 ha



Hauteur des constructions



Éléments de programmation

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Permettre de reconquérir cet îlot où existent des constructions en mauvais état et disqualifiantes en entrée de bourg
- Accueillir une opération de 6 à 8 logements environ
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimum de 15 logements/hectare
- Se réaliser en une tranche

ENJEUX DE COMPOSITION

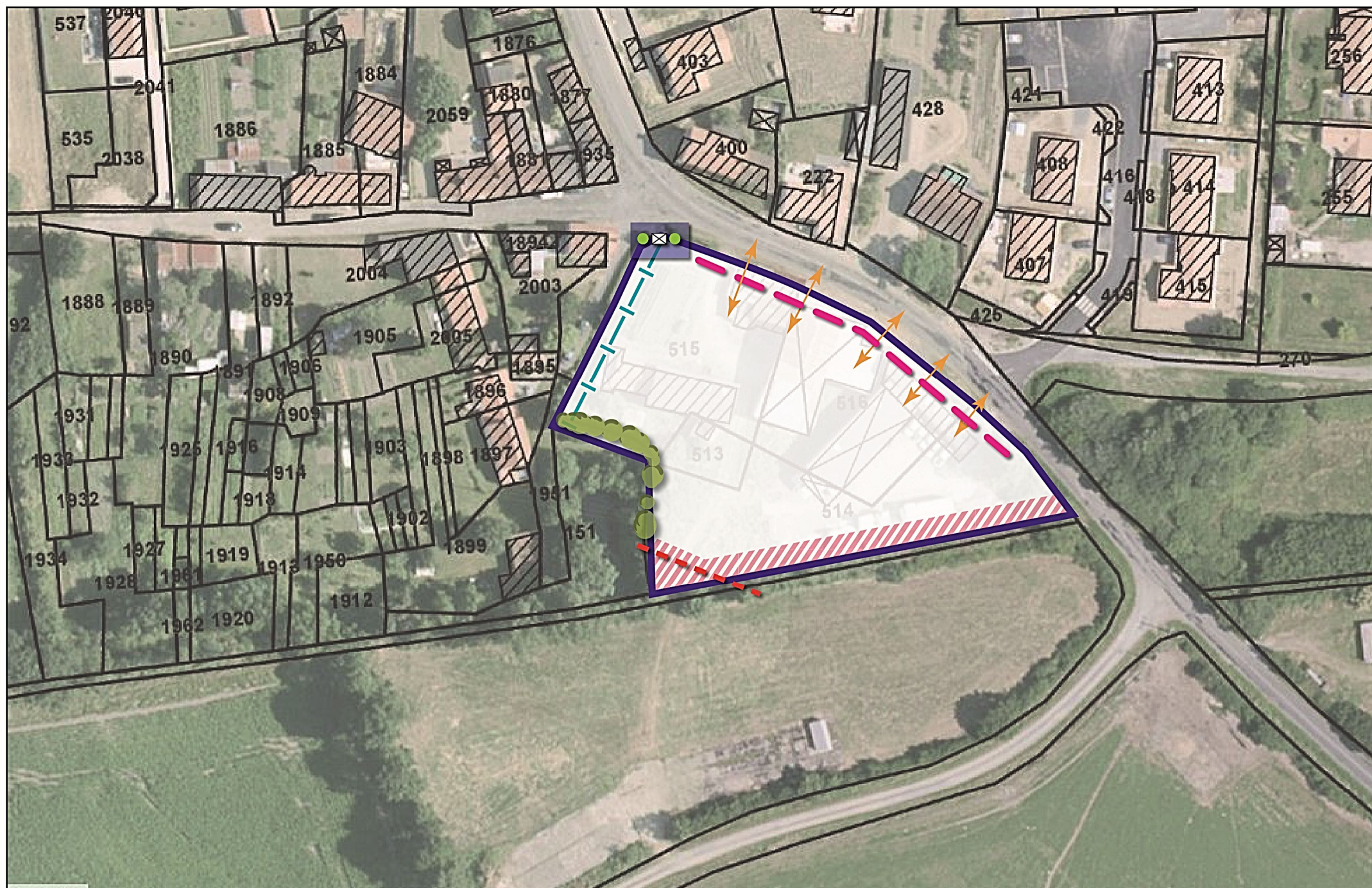
Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Organise un accès direct depuis la rue du Tenu
- Préserve une interface végétale en limite vis-à-vis des constructions existantes
- Organise un front bâti continu pour structurer la rue du Tenu. Ce front bâti doit se positionner entre 0 et 3m de l'alignement de la voie tout en permettant des décrochés à 5m devant les garages
- Travaille sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6m à l'égout ou à l'acrotère : croquis ci-contre
- Valorise le petit patrimoine communal (« La Vierge à l'enfant » et ses deux arbres) en élargissant l'espace public à ce niveau

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver de toutes constructions le passage de la ligne électrique en surplomb



 Passage de réseau électrique en surplomb (servitude à protéger)

 Accès / Passage viaire interdit

 Zone non constructible de 5m de large et en dessous de la ligne électrique et en angle du périmètre

 Accès direct sur la rue du Tenu

 Préserver une interface végétale

 Élargir l'espace public pour préserver le patrimoine local

 Vierge à l'enfant et plantation

 Organiser un front bâti structurant l'alignement de la voie

 Emprise de l'OAP

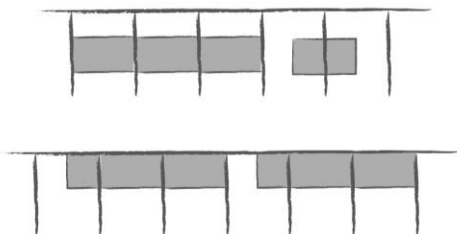
ADRESSE : Route de Nantes

ZONAGE : Ur

SURFACE : 0.50 ha



Qualifier les fronts bâtis



Hauteur des constructions

Cas d'une toiture à deux pentes

Faitage

6 m égout du toit

R+ 1+ Comble

Cas d'une toiture terrasse

6 m à l'acrotère

R+1+Comble

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 8 à 10 logements environ
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimum de 15 logements/hectare
- Se réaliser en une tranche

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Organise un accès unique depuis la route de Nantes
- Préserve une interface végétale en limite vis-à-vis des constructions existantes
- Organise une traversée piétonne du périmètre reliant la route de Nantes à la rue des Frênes
- Qualifie les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 logements : croquis ci-contre
- Travaille sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6m à l'égout ou à l'acrotère : croquis ci-contre

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver de toutes constructions le passage de la ligne électrique enfouie et organiser une continuité dessus afin de permettre des interventions éventuelles sur la ligne

 Passage de réseau électrique (servitude à protéger)

 Espace commun en accompagnement de la servitude

 Assurer l'accès depuis la route de Nantes

 Préserver une interface végétale

 Connexion piétonne à organiser

 Périmètre de l'OAP

Le Breuil <i>(19 potentiels)</i>	
Disposition du SCoT du Pays de Retz	Élément de programmation de l'OAP
Densification et optimisation des espaces	Encadrement de la capacité d'accueil à 19 potentiels maximum
Structuration de la trame viaire	Possibilité de faire une voie en cœur d'îlot
Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, et développement et sécurisation des modes doux	Sortie sur voie communale apaisée Carrefour à la jonction de RD 87 jugé non dangereux par le Conseil Départemental
Gestion de l'interface avec le milieu environnant	Obligation de paysager les clôtures en limite de la zone agricole
Cohérence du parcellaire et des formes bâties	Implantation en 1 ^{er} rideau en cohérence avec l'implantation déjà existante
Organisation des espaces collectifs et de leurs fonctions	Préservation des communs de village
Possibilité de construction, réhabilitation et renouvellement urbain	19 potentiels de constructions neuves, réhabilitation et 4 changements de destination possibles et 5 pour annexes/gites
Pérennisation des activités agricoles	Les potentiels constructibles sont en dehors des périmètres de réciprocité
Gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables	Réfléchir à une implantation optimum de la construction. Pose de dispositifs en faveur de l'économie d'énergie et de la production d'énergie renouvelable autorisée

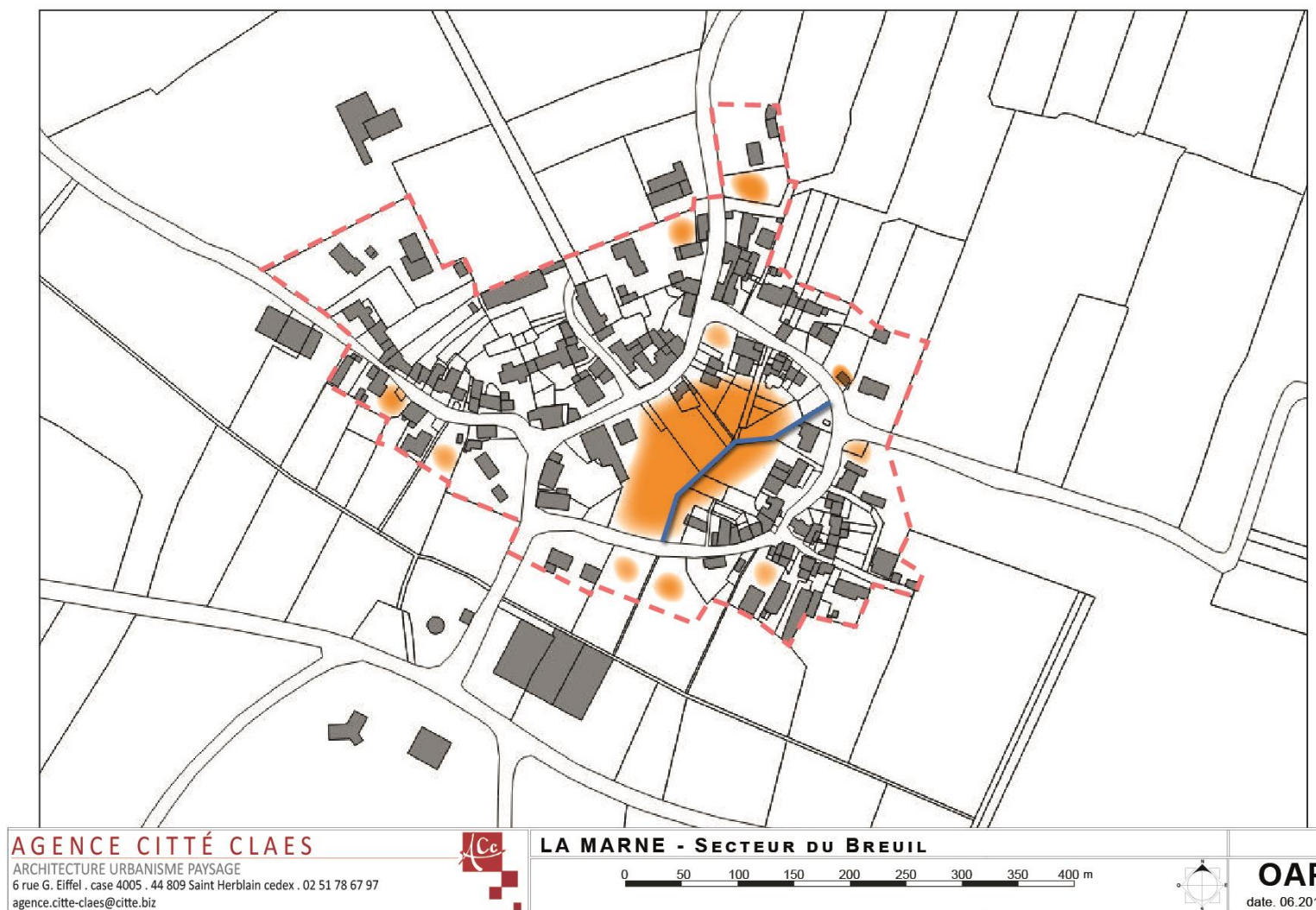
Le Pont <i>(4 potentiels)</i>	
Disposition du SCoT du Pays de Retz	Élément de programmation de l'OAP
Densification et optimisation des espaces	Encadrement de la capacité d'accueil à 4 potentiels maximum
Structuration de la trame viaire	Implantation en 1 ^{er} rideau
Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, et développement et sécurisation des modes doux	Aménagement de la RD réalisé par la commune (zone 50 et 30, aménagement des accotements, réalisation d'une continuité douce jusqu'au bourg)
Gestion de l'interface avec le milieu environnant	Obligation de paysager les clôtures en limite de la zone agricole
Cohérence du parcellaire et des formes bâties	Implantation en 1 ^{er} rideau en cohérence avec l'implantation déjà existante
Organisation des espaces collectifs et de leurs fonctions	Néant
Possibilité de construction, réhabilitation et renouvellement urbain	4 potentiels de constructions neuves, réhabilitation et un changement de destination possible
Pérennisation des activités agricoles	Les potentiels constructibles sont en dehors des périmètres de réciprocity
Gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables	Réfléchir à une implantation optimum de la construction. Pose de dispositifs en faveur de l'économie d'énergie et de la production d'énergie renouvelable autorisée

La Rivière <i>(5 potentiels)</i>	
Disposition du SCoT du Pays de Retz	Elément de programmation de l'OAP
Densification et optimisation des espaces	Encadrement de la capacité d'accueil à 5 potentiels maximum
Structuration de la trame viaire	Implantation en 1 ^{er} rideau
Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, et développement et sécurisation des modes doux	Aménagement de la RD réalisé par la commune (zone 50 et 30, aménagement des accotements, réalisation d'une continuité douce jusqu'au bourg)
Gestion de l'interface avec le milieu environnant	Obligation de paysager les clôtures en limite de la zone agricole
Cohérence du parcellaire et des formes bâties	Implantation en 1 ^{er} rideau en cohérence avec l'implantation déjà existante
Organisation des espaces collectifs et de leurs fonctions	Néant
Possibilité de construction, réhabilitation et renouvellement urbain	5 potentiels de constructions neuves, réhabilitation et 3 changements de destination possibles
Pérennisation des activités agricoles	Les potentiels constructibles sont en dehors des périmètres de réciprocité
Gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables	Réfléchir à une implantation optimum de la construction. Pose de dispositifs en faveur de l'économie d'énergie et de la production d'énergie renouvelable autorisée.

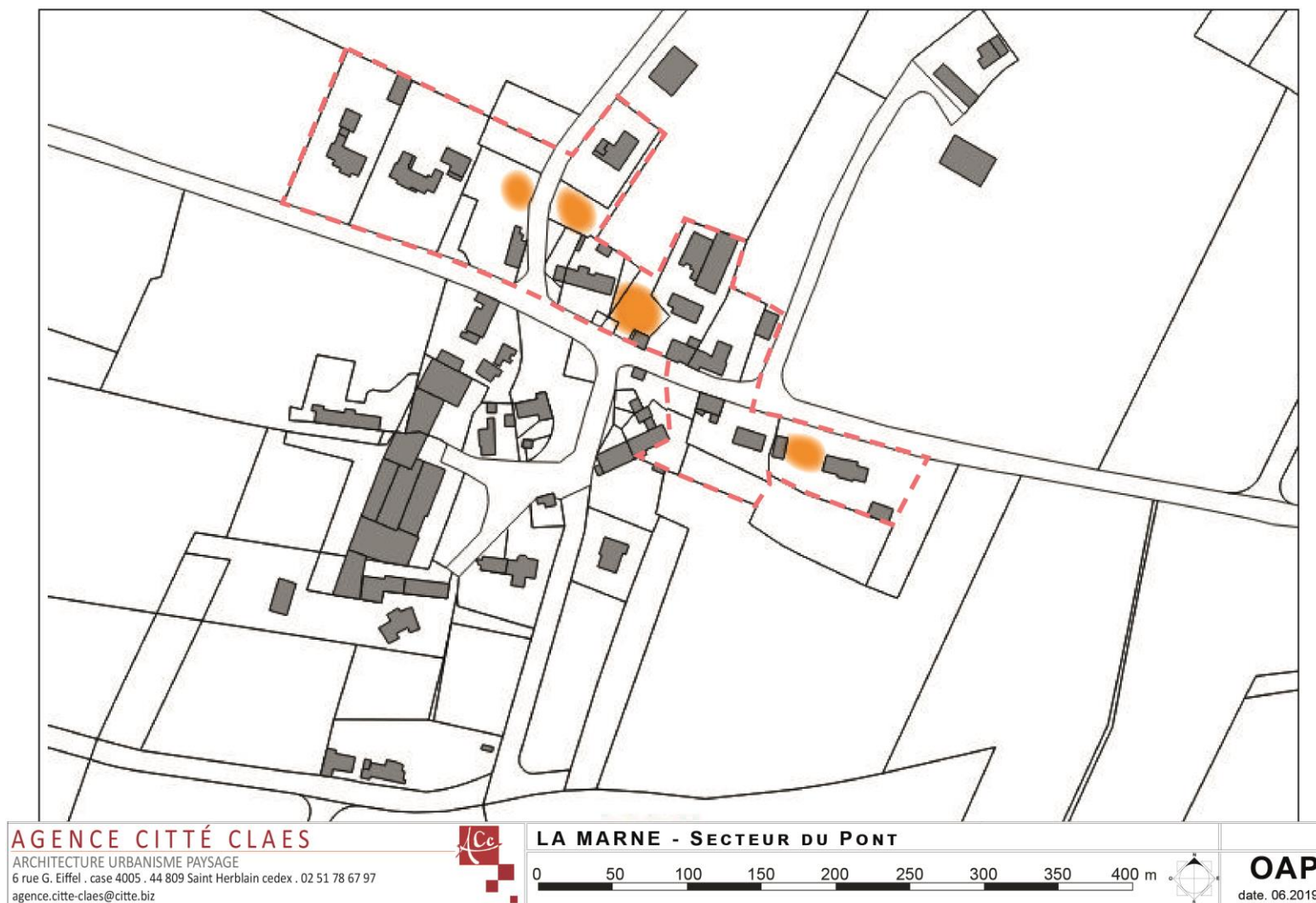
Légende commune et cartes d'OAP

	Périmètre de l'OAP
	Potentiel constructible
	Servitude électrique
	Fossé à préserver

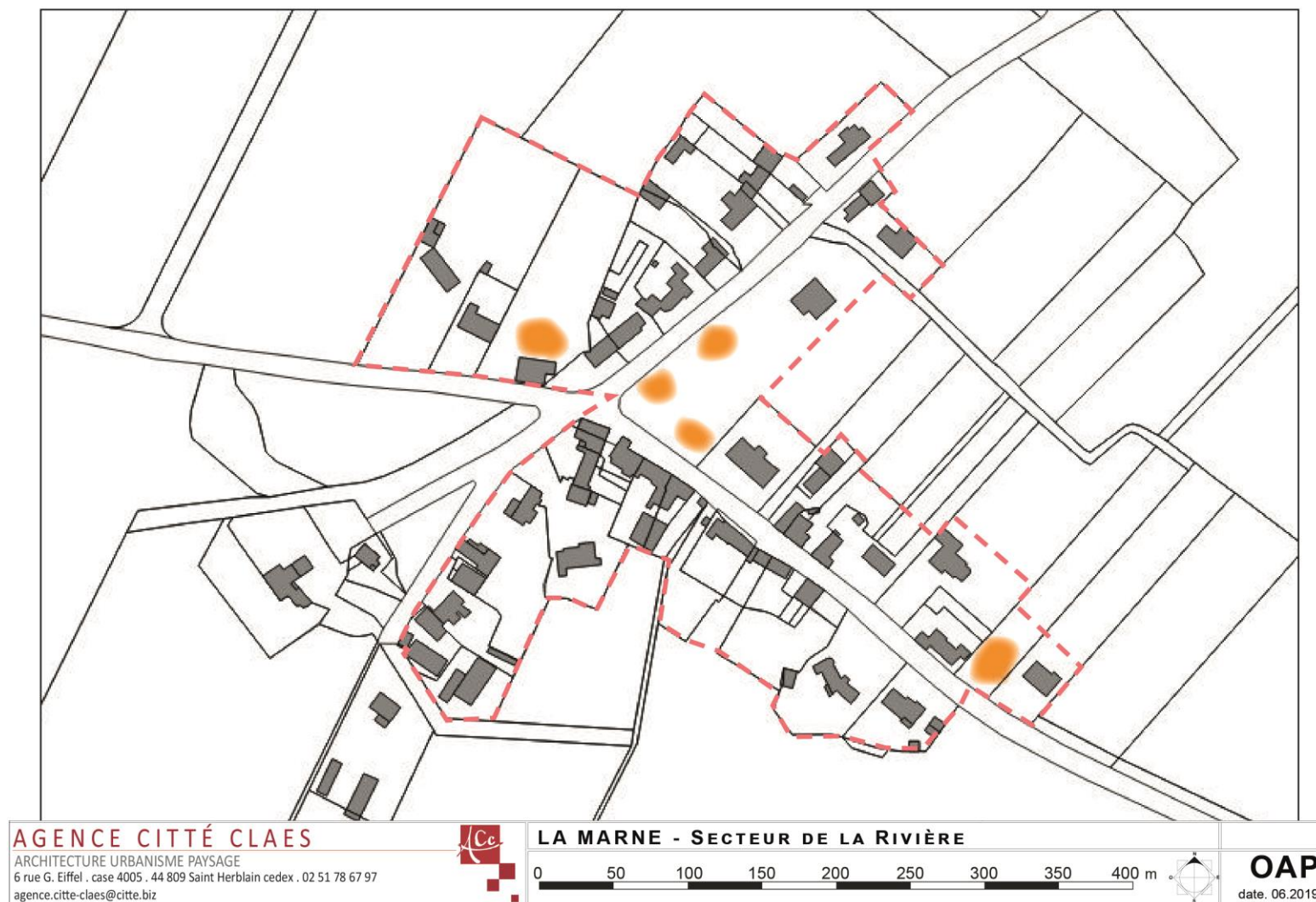
Le Breuil



Le Pont



La Rivière



Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée :

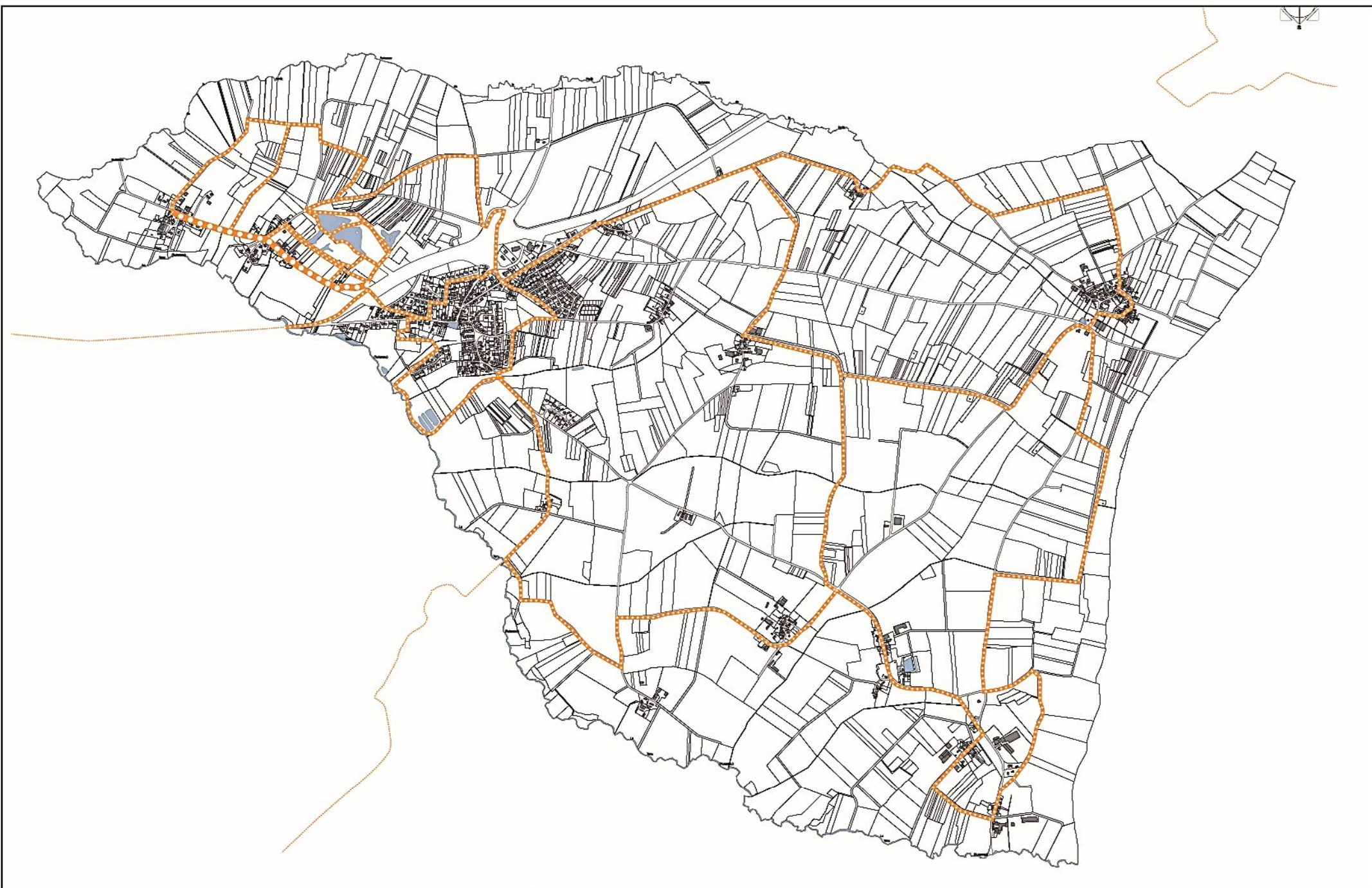
- Au niveau du bourg ce maillage est complété par le confortement de deux coulées vertes au niveau des équipements sportifs et de la Touche.
- En dehors du bourg, la commune affiche sa volonté de poursuivre son « effort » en développant de nouvelles liaisons douces comme celles des hameaux du pont et de la Rivière. En effet, un cheminement doux en site propre a été réalisé et permet de relier ces deux villages au bourg de La Marne.

L'OAP matérialise ainsi l'ensemble des continuités douces existantes, piétonnes et cyclables sur le territoire de La Marne, que la collectivité souhaite voir maintenu.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

Le plan joint de l'OAP figure le principe des continuités douces



OAP thématique : La Trame Verte et Bleue de La Marne

A l'échelle du territoire communal, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue (TVB) permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont La Marne a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables. A travers l'OAP, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.



La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en "pas japonais") recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.



Le territoire de La Marne appartient aux entités écologiques du Plateau de Retz et du Lac de Grand-Lieu, qui présente des milieux naturels dont il faut **préserver et/ou restaurer les fonctionnalités écologiques**.

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, **les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger** ; ces milieux ont été **hiérarchisés en deux niveaux** :

1 - Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir boisé	Nord du territoire	Documents de gestion Durable des boisements	<i>Trame Verte, sous-trame boisée</i>
Réservoir aquatique	Rivière du Tenu	SDAGE, SAGE, inventaire communal des cours d'eau et des zones humides	<i>Trame Bleue, sous-trame aquatique</i>
Réservoir humide	Vallées du Tenu et des Fontenelles		<i>Trame Bleue, sous-trame humide</i>

2 - Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire communal s'appuient sur les cours d'eau principaux, mais aussi sur le réseau des vallées humides secondaires, des bois, du bocage, des prairies... appartenant à la matrice agricole et naturelle du territoire :

- **Corridor aquatique, humide et inondable de la vallée du Tenu** (*Trame Bleue, sous-trames aquatique et humide*) ;
- **Corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire** :
Pas nécessairement inscrits au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, ces petits affluents participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile. Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.
- **Corridors à dominante bocagère** : Le maillage bocager présente des intérêts pour la biodiversité, pour le ruissellement et la qualité de l'eau, des intérêts paysagers, des intérêts agricoles (brise-vent, abri), mais également dans une approche économique (valorisation des sous-produits de la haie).

A l'échelle régionale et du Pays de Retz, trois sources de **fragmentation** ont été retenues pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique : les surfaces artificialisées, les infrastructures linéaires de transport et les obstacles ponctuels de type barrage (plan d'eau), seuil sur les cours d'eau... A La Marne, les éléments fragmentant identifiés sont **la RD 117** et **la tâche urbaine** du bourg.



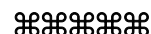
Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Retz visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages (Enjeux du DOO), **cette OAP thématique réaffirme les orientations du PADD du PLU en matière de Trame Verte et Bleue.**

OBJECTIF OAP #1 : Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

La cartographie de l'OAP localise en trame de fond les secteurs protégés par le PLU à travers son zonage et son règlement écrit : les règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N (N, Ni, Nf, NI), ainsi que les prescriptions au titre des articles L.113-1 du code de

l'urbanisme (boisements classés) et L.151-23 (cours d'eau, zones humides, haies), assurent la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Au sein de ces espaces naturels, des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.

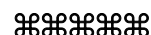


OBJECTIF OAP #2 : Préservation et restauration de la trame verte bocagère

Comme énoncé plus haut, la protection du bocage est garantie par la partie réglementaire du PLU (zonage L.151-23, règlement écrit).

La cartographie de l'OAP situe et précise par un code couleur les objectifs de préservation, restauration et de réhabilitation du réseau bocager communal, afin de garantir la perméabilité écologique du territoire communal.

A compter de l'approbation du PLU, la commune s'est fixée comme cap à échéance 2030 de préserver et entretenir les haies identifiées sur la carte et de remplacer environ 13 km de haies classées en mauvais état. Ce travail de long terme s'effectuera en partenariat avec les exploitants agricoles, avec la Chambre d'agriculture et tout autre partenaire institutionnel ou associatif concerné.

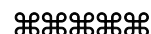


OBJECTIF OAP #3 : Préservation des micro-réservoirs de biodiversité du Nord du territoire

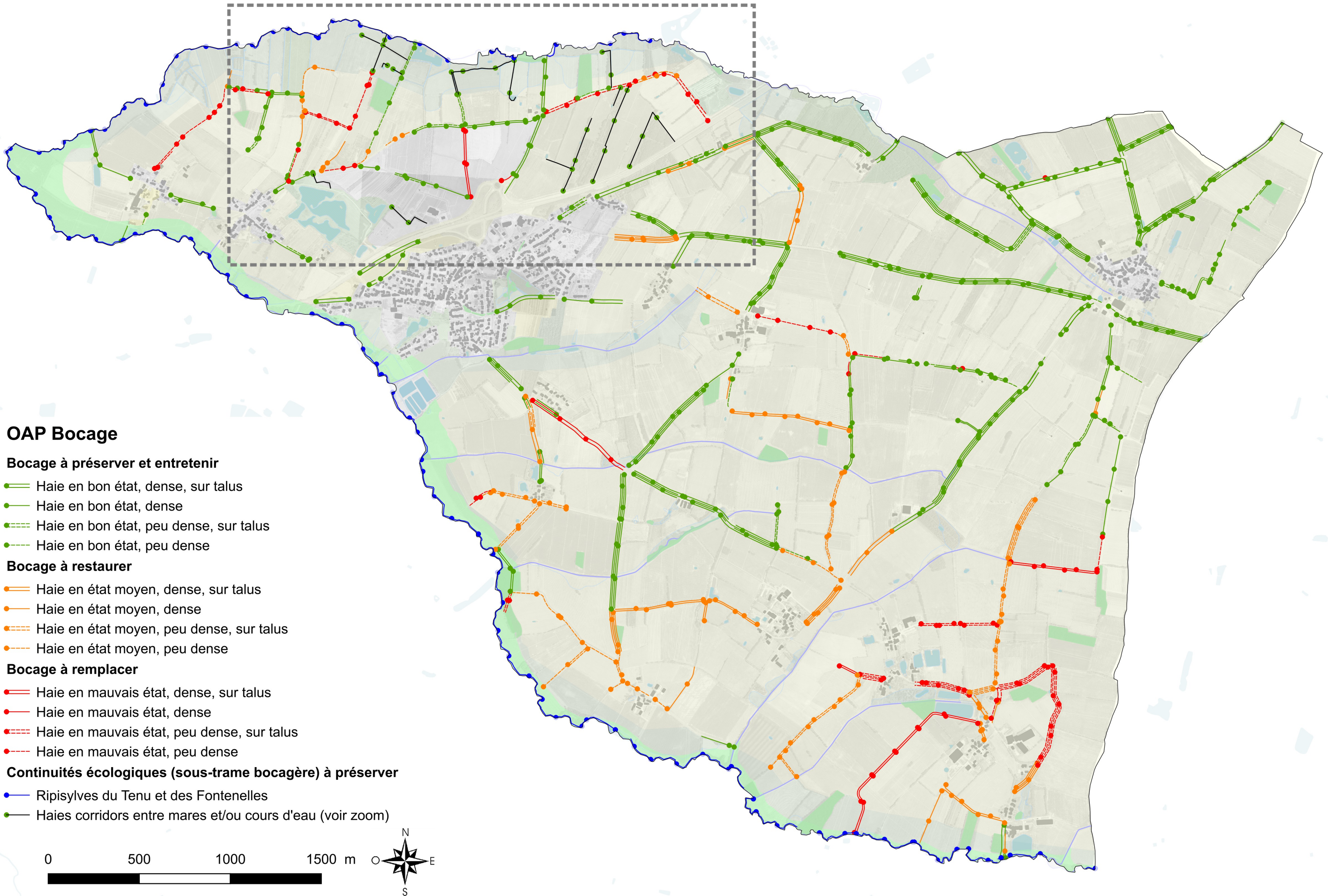
Sont également intégrés à la 2nde cartographie de l'OAP, les éléments de continuités écologiques recensés sur le secteur Nord de la commune, au niveau des futurs secteurs à vocation économique :

- ZAC du Grand Moulin : préservation des mares et prise en compte du corridor à amphibien dans la haie de la ZAC (batrachoduc prévu entre les tranches 1 et 2) et dans son prolongement en direction du Nord-Ouest le long de la zone des étangs de loisirs ;
- Zone Ab Nord du zonage : prise en compte des mares à amphibiens et à odonates, corridors bocagers associés, vieux arbres têtards, présence du grand capricorne, secteurs floristiques d'intérêt...

La commune a décidé d'inscrire ces différents paramètres écologiques dans l'OAP afin que, avant toute révision du PLU pour ouverture à l'urbanisation, ce secteur soit re-prospecté et diagnostiqué et que les micro-réservoirs de biodiversité soient confirmés ou infirmés. Dans l'attente, la TVB locale est préservée.



L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la fois à la commune, mais également aux habitants, de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable trame verte et bleue à La Marne.



OAP Bocage

Bocage à préserver et entretenir

- Haie en bon état, dense, sur talus
- Haie en bon état, dense
- Haie en bon état, peu dense, sur talus
- Haie en bon état, peu dense

Bocage à restaurer

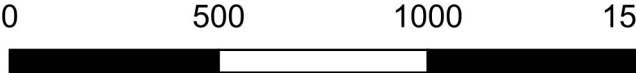
- Haie en état moyen, dense, sur talus
- Haie en état moyen, dense
- Haie en état moyen, peu dense, sur talus
- Haie en état moyen, peu dense

Bocage à remplacer

- Haie en mauvais état, dense, sur talus
- Haie en mauvais état, dense
- Haie en mauvais état, peu dense, sur talus
- Haie en mauvais état, peu dense

Continuités écologiques (sous-trame bocagère) à préserver

- Ripisylves du Tenu et des Fontenelles
- Haies corridors entre mares et/ou cours d'eau (voir zoom)



OAP Bocage (zoom)

Bocage à préserver et entretenir

- Haie en bon état, dense, sur talus
- Haie en bon état, dense
- Haie en bon état, peu dense, sur talus
- Haie en bon état, peu dense

Bocage à restaurer

- Haie en état moyen, dense, sur talus
- Haie en état moyen, dense
- Haie en état moyen, peu dense, sur talus
- Haie en état moyen, peu dense

Bocage à remplacer

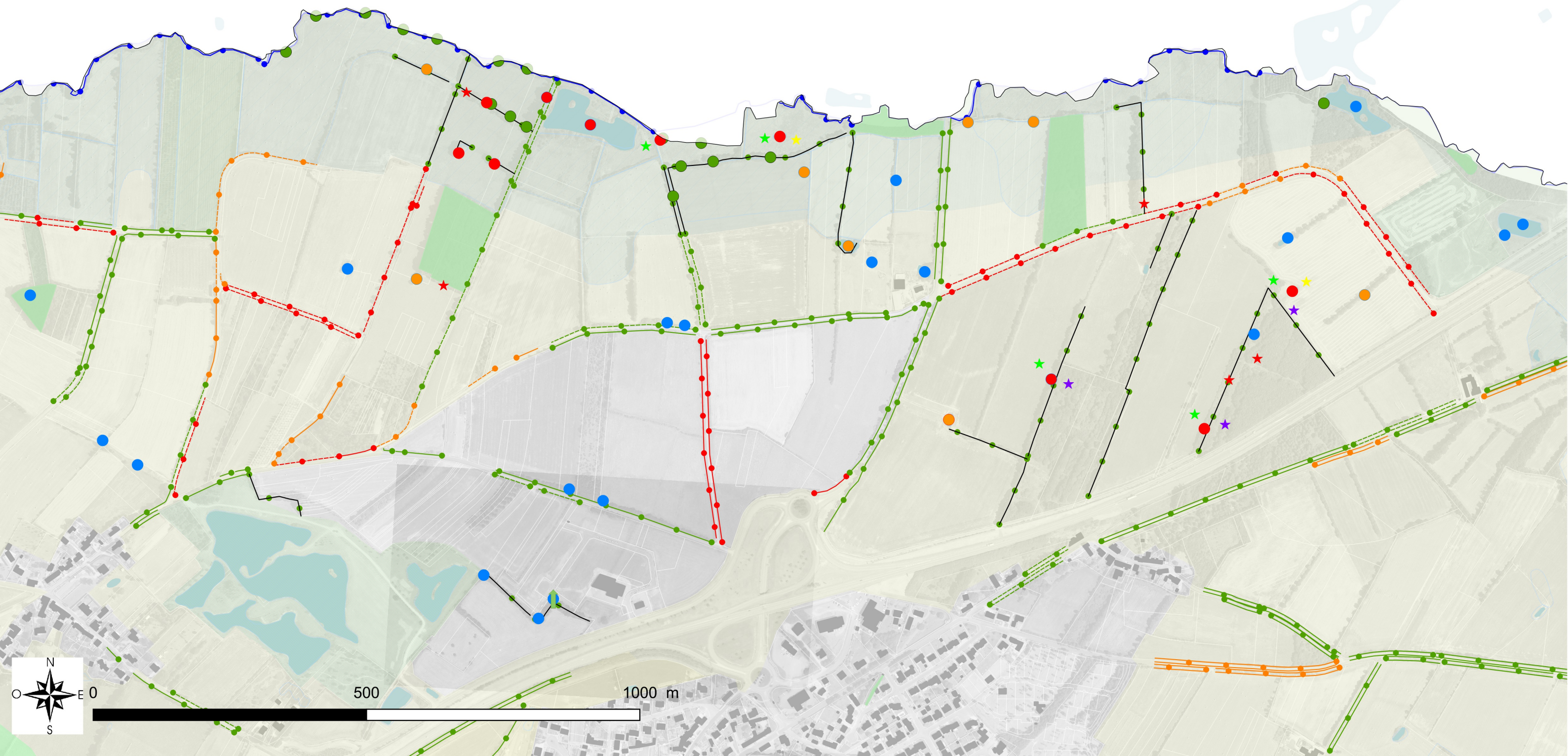
- Haie en mauvais état, dense, sur talus
- Haie en mauvais état, dense
- Haie en mauvais état, peu dense, sur talus
- Haie en mauvais état, peu dense

Continuités écologiques (sous-trame bocagère) à préserver

- Ripisylve du ruisseau des Fontenelles
- Haies corridors entre mares et/ou cours d'eau

Micro réservoirs de biodiversité à préserver

- Vieux arbres et têtards
- Presence Grand Capricorne
- Mare - Interet fort batracien + Interet fort odonates
- Mare - Interet fort batracien
- Mare - Interet moyen batracien + Interet fort odonates
- Mare - Interet moyen batracien
- Mare - Faible interet batracien
- Presence Fluteau nageant
- Presence Rainette verte
- Presence Grenouille agile
- Presence Triton marbré



ADRESSE : Secteur du Grand Moulin

ZONAGE : Ufa, 1AUf, 2AU

SURFACE : 38Ha8 environ

PHOTO AÉRIENNE + PÉRIMÈTRE



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Développer différents secteurs à l'intérieur de la zone économique : un secteur pour les petites et moyennes unités économiques, et un secteur pour les grandes unités économiques
- Permettre le développement d'une polarité économique basée sur l'accueil de l'artisanat, du commerce et de PME
- Garantir une offre foncière permettant la localisation des gros sièges d'entreprise, et la captation des industries en lien avec l'innovation

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Sécurise les accès en interdisant un accès direct sur les parcelles sauf pour la sécurité incendie ou d'éventuelles sorties fournisseurs
- Prévoit les accès conformément au dessin de l'OAP afin de sécuriser les dessertes
- Reprenne la composition de la ZAC du Grand Moulin
- Prévoit une zone d'extension, fermée à l'urbanisation pour accueillir de grosses unités économiques
- Localise le commerce de détail à proximité de la zone économique existante située au sud de la RD 117
- Organise l'implantation d'ouvrage hydraulique

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver et valoriser les haies tout en permettant le passage de voie
- Organiser une bande tampon paysagère pour séparer la zone économique de la base de loisir.
- Assurer une gestion pertinente des eaux de ruissellement



AGENCE CITTE CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



LA MARNE - SECTEUR DU GRAND MOULIN

0 100 200 300 400 500m



OAP

date. 04.2024

	Périmètre de l'OAP
	Secteur pour les petites à moyennes unités économiques
	Secteur pour les grandes unités économiques
	Secteur privilégié pour l'implantation d'ouvrage hydraulique
	Accès à la zone
	Voie de desserte
	Accès direct des parcelles interdit sauf accès sécurité incendie ou sortie fournisseur
	Bande tampon paysagère à créer
	Zone boisée à préserver
	Haies à valoriser
	Disparition possible de l'ancien chemin d'exploitation
	Zone humide repérée

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Marne - OAP secteur des Justices



Caractéristiques du site

Le périmètre de projet se situe :

- au Nord de la zone d'activités « Le Grand Moulin » qui accueille des activités économiques artisanales et industrielles
- le long de la Route Départementale RD117 reliant le Sud de la Région Nantaise à la Vendée
- en connexion directe sur l'échangeur d'accès à la RD 117

Le secteur vient épaissir la frange Nord de la zone économique et poursuit l'urbanisation de ce pôle structurant à vocation industrielle dans la cartographie des zones économiques de l'intercommunalité.

Il est bordé par deux voies communales et un chemin rural.



Objectifs d'aménagement

- Accueillir des activités industrielles nécessitant de grandes surfaces d'implantation.
- Assurer la bonne insertion de l'opération dans l'environnement naturel, paysager et urbain du site, et en lien avec les connexions viaires et les réseaux
- Participer à la mise en valeur de cette zone économique stratégique à l'échelle du Pays de Retz
- Organiser et sécuriser le fonctionnement de l'opération par rapport aux accès et voies

Eléments de programmation et phasage

- Surface de l'OAP : 76 568 m² environ
- Zonage : 1AUf
- Vocation : artisanale et industrielle
- Phasage : réalisation en une seule tranche mais avec des extensions éventuelles de constructions possibles par la suite
- Le traitement des franges ainsi que l'implantation du bâtiment dans le secteur doit assurer une bonne intégration dans le paysage, limiter les impacts visuels et tenir compte de l'existence de la zone humide au Nord du périmètre

OAP schéma



Principes d'aménagement

+ Accessibilité/usages des espaces

- L'accès au site doit se faire en angle Sud-Est pour limiter l'emprise sur la voie communale. Aucun autre accès au périmètre n'est possible, sauf pour des raisons de dessertes « pompiers » et/ou de sécurité.
- L'aménagement du site doit permettre de réaliser une connexion vers la continuité douce en frange Est (hors périmètre) ; la position est laissée libre. À l'intérieur du site, des cheminements piétons et des itinéraires cyclables peuvent être prévus et connectés aux itinéraires existants ou programmés, créant des continuités douces lisibles et sécurisantes.
- Le nombre de place de stationnement doit être en cohérence avec la fréquentation du site par les actifs et les visiteurs. L'aménagement de l'ensemble des parkings pour véhicules légers doit être réalisé en matériaux perméables : pavés à joint engazonnés, graviers sur dalles alvéolaires, enherbement avec uniquement la bande de roulement en béton, enherbement sur mélange terre/pierre. Les différentes techniques peuvent être présentes.
- La réalisation des stationnements doit anticiper la future entrée en vigueur des décrets III^{ème} et Loi sur les énergies renouvelables afin d'assurer une bonne insertion des différents dispositifs (ombrières...).

+ Préservation/valorisation du patrimoine naturel, bâti et paysager

- L'aménagement du site doit préserver et valoriser les haies existantes. Seul un frangement de la haie en angle Sud-Est est autorisé pour créer l'accès au site en toute sécurité. La coupe de haies, à l'exception de celle pour créer l'accès, doit être compensée sur le périmètre.
- La zone humide doit être préservée et valorisée par un rejet partiel ou total des eaux pluviales du périmètre vers celle-ci pour en assurer la pérennité.
- Une zone tampon en partie Sud doit être aménagée par une végétalisation d'un espace pouvant accueillir quelques équipements ponctuels ; il doit comprendre des plantations d'arbres venant notamment renforcer la haie bocagère Sud.
- Le boisement à l'Ouest doit être préservé et sa frange peut être renforcée par quelques essences bocagères locales.
- Les aires de stockages et espaces de logistique doivent être intégrés dans le volume bâti. Les édicules techniques doivent également être intégrés de façon discrète dans le bâtiment.
- Le stockage des déchets en attente de collecte doit être géré de manière à ne pas être visible depuis les voies et continuités douces environnantes. Les bacs, bennes et autres équipements doivent être dans les bâtiments ou masqués qualitativement par des écrans végétaux, des murs enduit, masques en bois...
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être recherchée. Seul un faible rejet en cas de d'impossibilité technique (à l'appui d'une étude technique de justification et explication) est autorisé. Parallèlement, des actions sur la réutilisation de l'eau sur site doivent être menées.
- Un dispositif en faveur de la production d'énergie renouvelable doit mis en place.

+ Fonctions urbaines/mixité/formes urbaines

- La hauteur des constructions est limitée à 16 m au point le plus haut de la construction. Cependant, des éléments techniques ponctuels peuvent exceptionnellement avoir 1 m de plus. Dans tous les cas, ces éléments techniques ne doivent pas se situer dans le prolongement des façades mais en retrait de celles-ci, d'un recul supérieur ou égal à leur hauteur au-dessus du toit. Ceci a vocation à limiter leur impact visuel.
- Le projet d'éclairage du site devra être limité au stricte nécessaire pour assurer la sécurité des déplacements et la surveillance. Une recherche d'extinction automatique totale ou partielle d'éclairage devra être recherchée. Les enseignes lumineuses sont interdites. Seuls les dispositifs sécuritaires et indicatifs sont autorisés.
- L'écriture des façades et leur traitement (matériaux de qualité, tonalité des couleurs, variation des volumes...) participent à la qualité de l'opération. L'ensemble des façades du ou des bâtiments doit être soigné. Les ouvertures sont à privilégier sur les façades Est. Si elles sont absentes ou limitées sur les autres façades, celles-ci doivent faire l'objet d'une recherche d'animation par des jeux de matériaux, de couleur, de volume afin d'animer ces façades et éviter le côté monobloc de celles-ci. L'angle Sud-Est du bâtiment doit être particulièrement travaillé car il est la porte d'entrée du périmètre mais aussi l'entrée de la zone d'activités. Les aires de stockage et/ou éléments techniques à ce niveau doivent faire l'objet d'une bonne insertion et être masqués de manière qualitative pour limiter leur impact depuis l'entrée du site.
- Pour assurer la sécurité du site, la pose de clôture est autorisée. Celle-ci doit être constituée d'éléments tels que grilles ou grillages permettant le passage de la petite faune. Ce dispositif en faveur de la biodiversité tient compte de la position du site à l'Ouest d'une zone boisée de qualité.