



Commune de Port-Saint-Père

Révision du Plan Local d'Urbanisme



3.

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

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Sur la commune de Port-Saint-Père, les OAP sont de trois ordres:

- ◆ **O.A.P. générales (habitat, continuités écologiques)**
- ◆ **O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains**
- ◆ **O.A.P. relatives aux projets de villages**

1. O . A . P. générales **P 5**

Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d’habitat
Dispositions relatives aux continuités écologiques

P 6
P 12

2. O . A . P. relatives aux secteurs à enjeux urbains **P 19**

Secteurs à vocation principale d’habitat (OAP 1 à 7)

P 20

3. O . A . P. relatives aux projets de villages **P 27**
au sens du SCoT du Pays de Retz

Projets de villages (OAP V1 à V2)

P 28

1. O .A.P.générales

Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation d’habitat
Dispositions générales relatives aux continuités écologiques

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

1- 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 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, gare, lieux de détente, commerces et services...) (cf. orientation générale sur les déplacements doux).

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...) 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.

Cette réflexion doit être menée pour les secteurs d'au moins 5000 m², offrant des capacités d'accueil de logements plus conséquents, surtout s'ils s'inscrivent dans un environnement urbain pour lequel les quartiers environnants ne disposent pas d'espaces communs ou de lieux de vie collectifs.

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...).

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(s) commun(s) significatif(s) 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 véhiculer 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 conséquent 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), etc...
- ♦ **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume, etc...

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.

Formes urbaines (suite...)

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 pour de l'habitat individuel sur le restant du secteur.

Les objectifs de densité impliquent également 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 privatif 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.

2- 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 en lien avec son environnement, 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...
- ♦ conserver les haies naturelles existantes, implantées en limite de secteur, notamment celles situées en limite de zone agricole ou naturelle et servant de clôtures : établir les clôtures de manière à pouvoir conserver et entretenir ces haies naturelles. Il est possible de doubler la haie naturelle à conserver en tant que clôture, d'un dispositif complémentaire ne devant alors pas empêcher l'entretien de la haie.
- ♦ 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 des perspectives intéressantes, par exemple sur le clocher de l'église, en tant que repère visuel et dans l'espace, 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.

Intégrer les aires de stationnement dans le paysage

Les aires de stationnement doivent participer à la qualité paysagère des lieux : un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé (plantations, aménagements paysagers, choix des revêtements, etc...).

Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle seront étudiées, notamment par l'intégration aux constructions.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- ♦ les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif de manière à ce qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement,
- ♦ les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.

Définir une cohérence des clôtures individuelles en bordure du domaine public

Les clôtures établies 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,
- ♦ ou l'absence de clôtures en bordure de domaine public.

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 :
 - d'adapter les conditions d'implantation des constructions et 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),
 - de prévoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

3 - 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,
- ♦ éviter 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 de manière à éviter de créer des "courants d'air" (exemple : 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 avec des pièces traversantes, 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.

4- 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 à 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 eaux de ruissellement rejetés 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 à 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. A défaut, il est préconisé de mettre en œuvre un ouvrage de rétention dimensionné sur une pluie de retour 30 ans, dont les eaux seront restituées à l'aval à un débit maximal de 3 l/s/ha. Des solutions mixtes, d'infiltration et de rétention, peuvent être mises en œuvre selon la perméabilité des sols,
- ♦ 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),
- ♦ éviter la création ou l'extension de plan d'eau, qu'elle que soit sa superficie, ou à défaut, les limiter aux seuls cas prévus par le SAGE Estuaire de la Loire (en application de sa règle n°3).

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.

5- Déplacements

Hiérarchiser les voies et les adapter à 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 de les 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 les besoins en stationnement des opérations

L'offre en stationnement pour les véhicules doit être appréciée au regard des besoins des usagers et des activités.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace de places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

Le traitement apporté aux espaces de stationnement peut également favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / plateau sportif etc), mais également des usages complémentaires permettant une optimisation des lieux (installation d'ombrières, etc.)

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

Prévoir des aménagements incitant aux modes doux

Il s'agit de chercher à :

- ♦ réduire l'utilisation de l'automobile pour les courtes distances,
- ♦ favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements "doux" non motorisés : à pied, en rollers, trottinette, à vélo...

Toute opération d'aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux".

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération : tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant, avec si possible un traitement homogène.

Les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, etc.

Des aménagements spécifiques devront être mis en place pour limiter le stationnement sauvage sur les liaisons douces et faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible, et en particulier sur les itinéraires définis sur les cartographies pages suivantes.

Rechercher une perméabilité des îlots bâtis

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De manière générale, le principe de « perméabilité » des îlots bâtis sera donc recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets de coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

Assurer une bonne intégration des secteurs aménagés au tissu urbain par leur connexion aux cheminements "doux" (piétons, cyclables) existants

Toute opération d'aménagement doit s'assurer une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou le secteur aménagé soit bien intégré à la vie du bourg ou du village.

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, la gare, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs, ...), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

6- Modalités d'aménagement de tout 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 20), l'aménagement des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisé (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.

6.1 - 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 et avec le Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo 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 20).

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.

Des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs reprennent à titre indicatif les objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux fixés dans le règlement (cf. tableau de synthèse en page 20).

6.2 - Echancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs

Secteurs de densification/ renouvellement urbain	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme (+ de 10 ans)	Programmation (estimatif)	OAP
impasse de Bauvet (en partie en extension)	5	8	Moyen à long terme	OAP 2
Rue de Briord	6	6	Court à moyen terme	OAP 3
Le Petit Château (en partie en extension)	12	12	Court terme	OAP 4

Extensions urbaines	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	Programmation	OAP
Lotissement de Bauvet (Consommation passée - Constructions encore non livrées en 2022)	50	50	Court terme	OAP 1
Les Granges Sud	10	10	Court/Moyen terme	OAP 5
Route de Brains	46	46	Moyen terme	OAP 6
La Jutière	19	19	Long terme	/

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, situés en extension des enveloppes urbaines, devra être compatible avec cet échancier prévisionnel, afin d'échelonner dans le temps les apports en logements et en ménages, en cohérence avec les orientations générales du PADD. Cet échancier reste toutefois théorique, restant conditionné par la production effective de logements au sein des enveloppes urbaines, et notamment des secteurs d'OAP 2, 3 et 4.

A titre indicatif, la programmation présentée s'entend de la manière suivante :

Court terme : horizon 2022-2025

Moyen terme : horizon 2025-2028

Long terme : horizon 2028-2032

OAP - Dispositions générales
relatives aux continuités écologiques (trame verte et bleue)

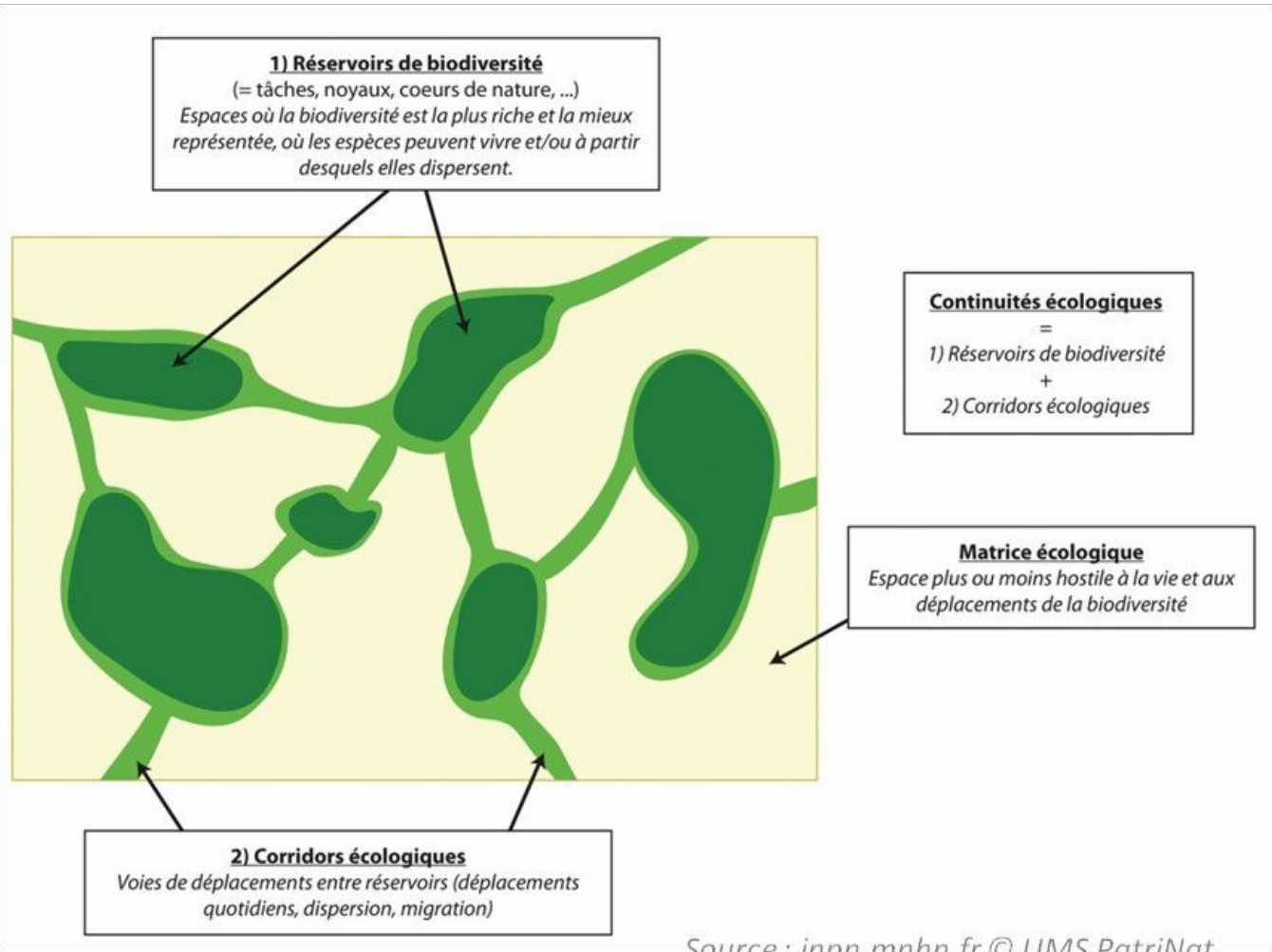
Trame Verte et Bleue

L'OAP Trame verte et bleue a pour objectif de préserver et le cas échéant de valoriser les continuités écologiques du territoire de Port-Saint-Père, en cohérence avec le PADD et en articulation avec le règlement graphique et écrit. **La présente OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires.**

Pour rappel, la Trame Verte et Bleue (TVB) est un **réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques** qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie.

La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages...

Schéma théorique expliquant les continuités écologiques



La Trame Bleue

La Trame Bleue est composée des cours d'eau et des zones humides inventoriées sur le territoire communal (cf. carte page suivante).

Ces éléments de la Trame Bleue sont préservés par les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU.

Les orientations d'aménagement suivantes en page 14 viennent apporter des préconisations en matière de gestion des zones humides.

La Trame Verte

La Trame Verte est composée des haies et des boisements inventoriés sur le territoire communal (cf. carte page suivante).

Ces éléments sont aussi préservés par les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU.

Les orientations d'aménagement suivantes en page 15 viennent apporter des recommandations en matière de replantation de haies.

Les continuités écologiques

Sur la base des éléments de la Trame Verte et Bleue inventoriés à l'échelle communale, des données existantes sur les milieux naturels de la commune et des relevés de terrain effectués dans le cadre du PLU, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ont pu être identifiés. Ils sont présentés sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue communale présentée ci-après.

Le règlement écrit et graphique permet de préserver ces réservoirs de biodiversité et ces corridors écologiques. Les orientations d'aménagement suivantes en pages 17 et 18 viennent apporter des préconisations complémentaires, en particulier pour les réservoirs de biodiversité et pour les clôtures.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.
(article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme)

Préconisations de gestion des zones humides (trame bleue)

Les zones humides seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Sauf exceptions prévues par le règlement écrit en page 33, **les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits.**

Elles doivent faire l'objet d'une gestion permettant de préserver leurs fonctionnalités. Il est préconisé de :

- ne pas utiliser de produits phytosanitaires au sein des zones humides,
- mener une gestion extensive (pas de surpâturage, fauche tardive après la période de développement optimum de la végétation avec exportation des foin, absence d'amendements...),
- ne pas retourner les prairies naturelles humides de manière à préserver leurs fonctionnalités écologiques et hydrologiques,
- en cas de clôture, prévoir des clôtures végétales d'essences locales ou des clôtures grillagées à large maille.

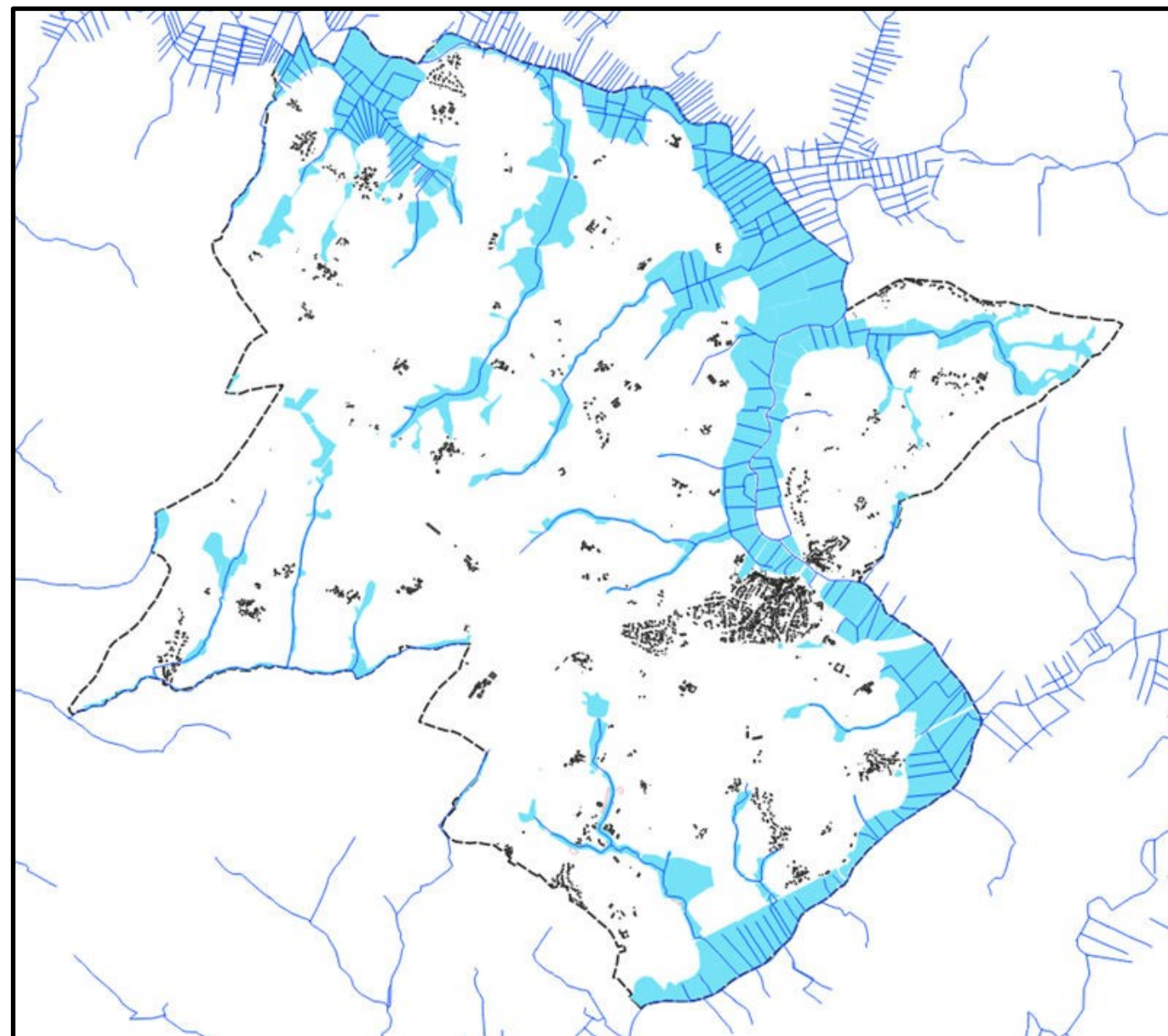
L'inventaire des zones humides à l'échelle communale, réalisé conformément au SAGE Estuaire de la Loire, est intégré aux documents graphiques du PLU. Le règlement écrit précise les dispositions particulières qui leur sont applicables.

Le principe 'Eviter, Réduire, Compenser' (ERC) s'applique à tout aménagement susceptible d'entraîner un impact sur les zones humides. Le règlement du SAGE Estuaire de la Loire s'impose : « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, au sein du territoire du SAGE ».

Les aménagements, travaux, activités, installations et usages impactant les zones humides sont assujettis à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement. Ils seront susceptibles, au cas par cas, de faire l'objet d'un dépôt de dossier auprès de la Service de la Police de l'eau (cf. règlement).

Conformément au 3.3.1.0. du titre III de l'article R2141 du Code de l'environnement, tout « assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, fait l'objet d'une autorisation lorsque la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 1 hectare, et d'une déclaration lorsqu'elle est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha ».

La Trame Bleue



Préconisations pour les replantations de haies : amplifier la qualité écologiques de la **trame verte**

Le règlement préserve les haies, arbres remarquables et les boisements de la commune. Il prévoit des dérogations dans certains cas mais demande à ce que ces suppressions soient compensées par des replantations équivalentes (en linéaire ou surface) composées d'essences locales (haies de type bocager).

Les replantations de haies bocagères se feront prioritairement dans les espaces permettant:

- de restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques...)

ou

- d'améliorer la qualité paysagère (intégration paysagère de bâtiment, accompagnement le long des cheminements doux ou des voies...)

ou

- d'améliorer les fonctionnalités hydrologiques (le long des cours d'eau, en rupture de pente...).

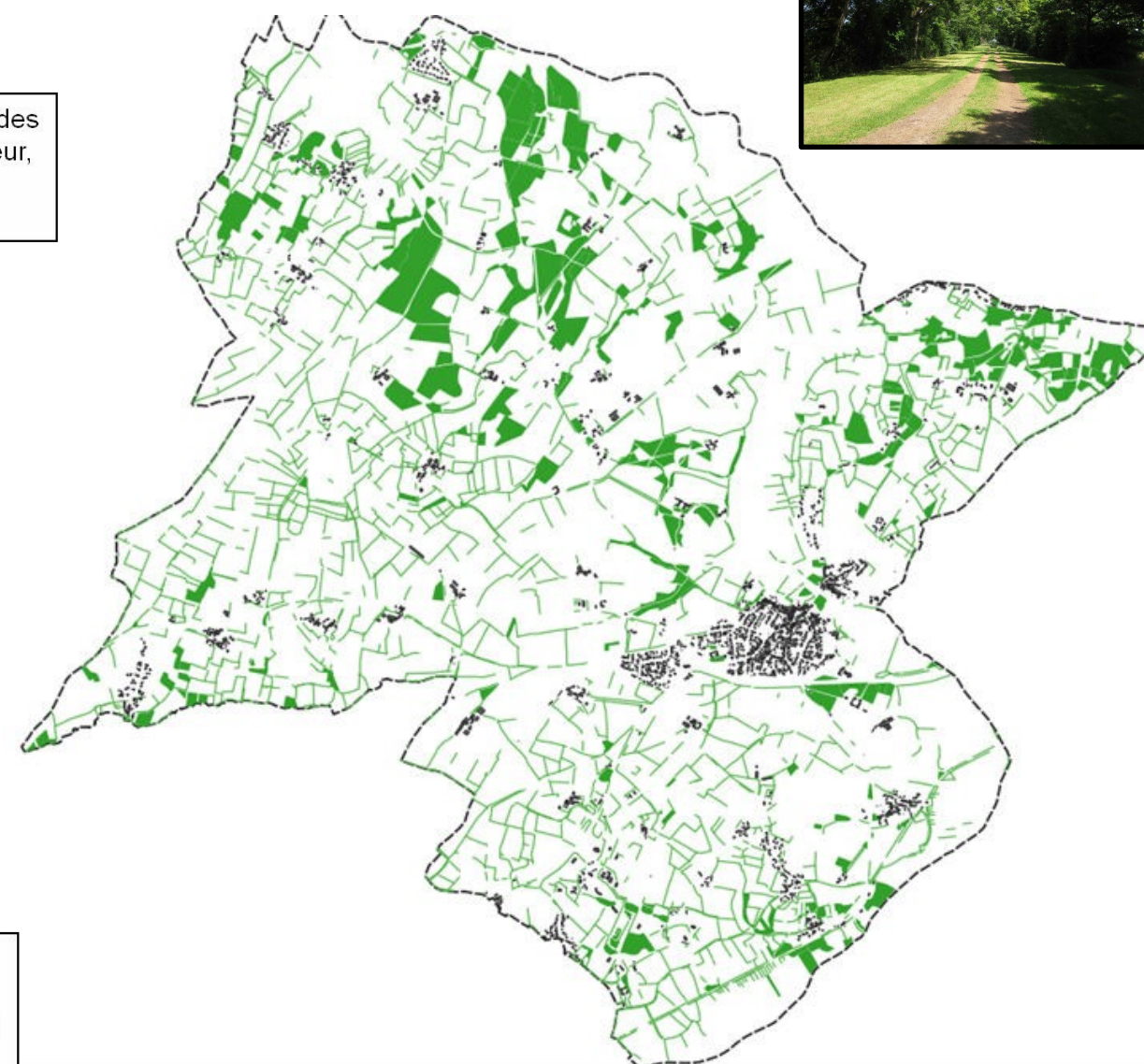
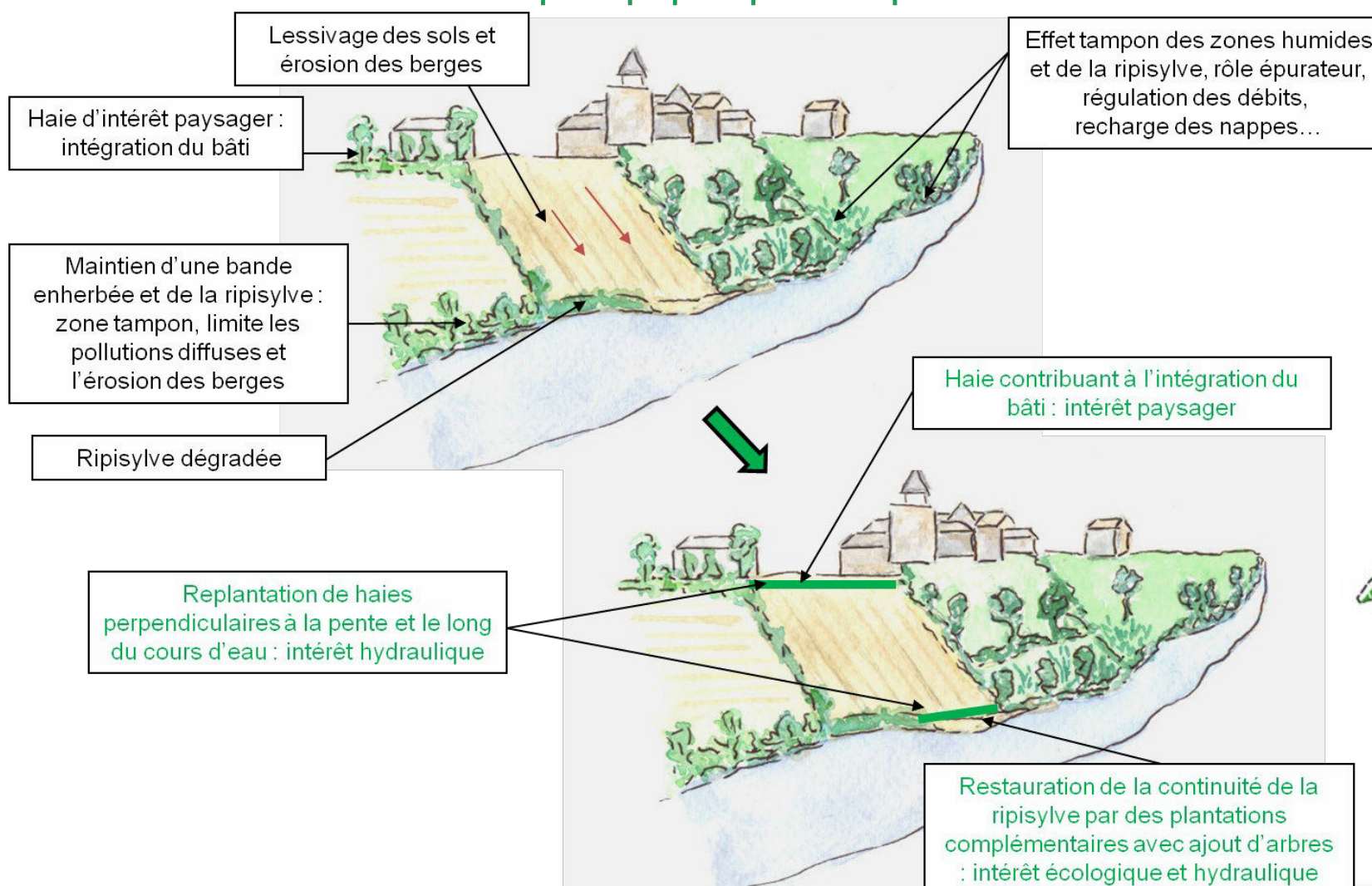
La fonctionnalité écologique d'une haie bocagère dépend de sa structure, la qualité de l'ourlet de pied de haie et la stratification (une, deux ou trois strates) et la variété des espèces qui la compose. Une attention particulière sera donc portée au nombre de strates présentes et à leur largeur, ainsi qu'à la diversité des essences qui la compose et qui va contribuer à sa richesse biologique.

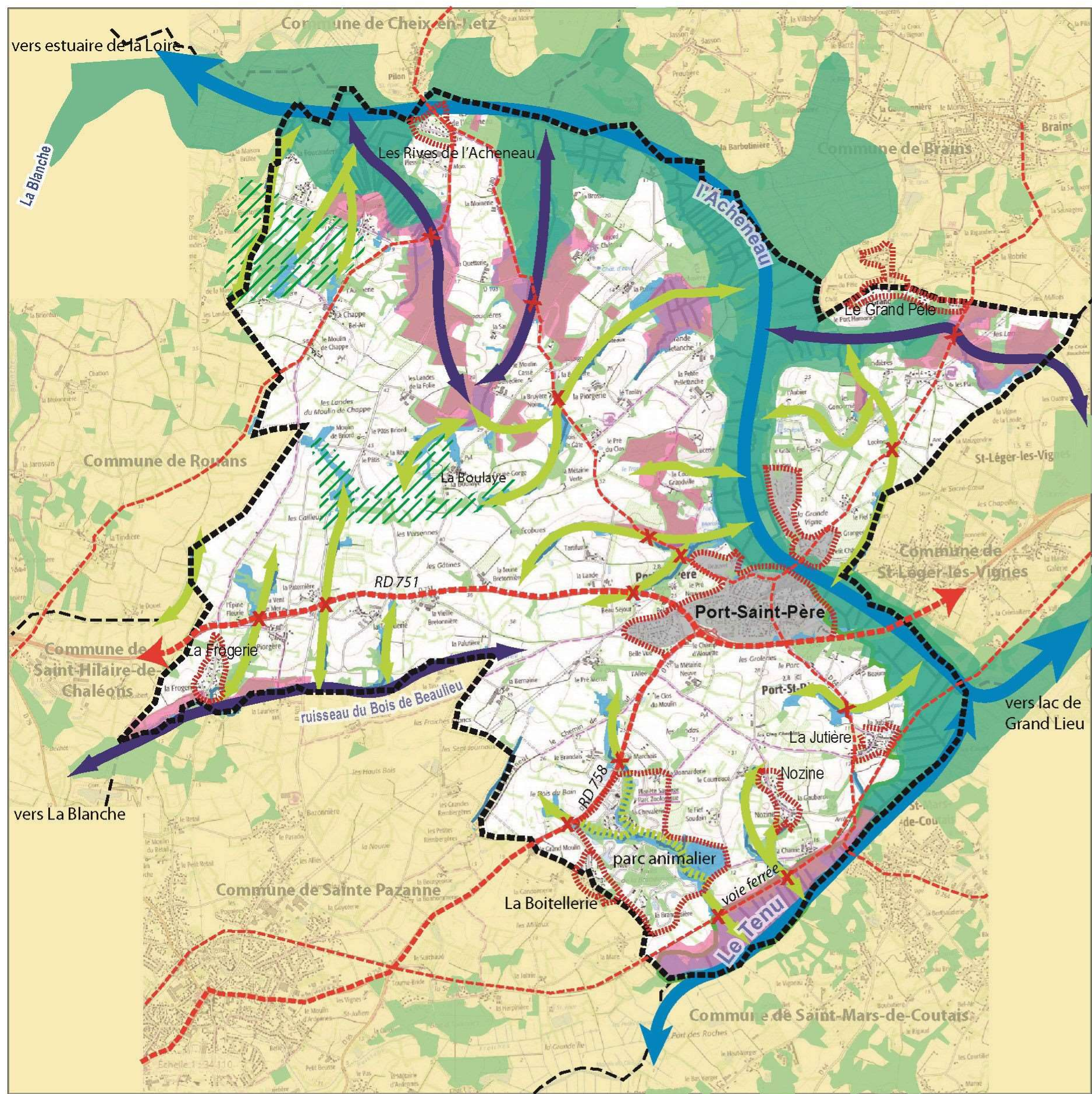
Les haies devront présenter une strate arborée et une strate arbustive. Les haies d'essences indigènes et variées (liste en annexe 1 du règlement écrit du PLU) seront privilégiées plutôt qu'une haie mono spécifique. Afin de protéger le système racinaire, les aménagements nécessitant des déblaiements (réseaux, constructions principales...) seront réalisés à une distance d'au moins 5 mètres des haies identifiées au PLU.

La Trame Verte



Illustration relative aux espaces propices pour les replantations de haies





Continuités écologiques

Éléments de la trame bleue

- cours d'eau
- Zones humides

Éléments de la trame verte

- Boisements
- Haies, alignements d'arbres

Continuités écologiques

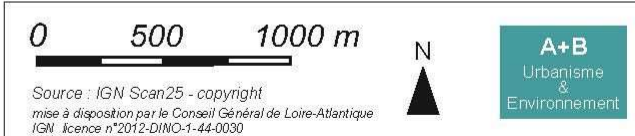
- Réservoir de biodiversité majeur
- Réservoir de biodiversité secondaire
- Réservoir de biodiversité d'intérêt local (secteur de densité bocagère et/ou boisé)
- Continuité écologique majeure (vallées de l'Acheneau et du Tenu)
- Continuité écologique secondaire
- Corridor écologique
- Corridor écologique altéré

Principaux obstacles aux continuités écologiques

- principales voies routières et voie ferrée
- principaux espaces urbanisés

Repères

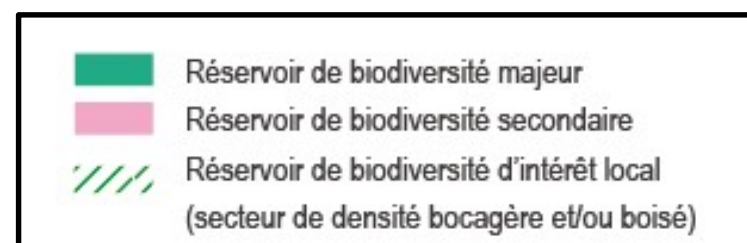
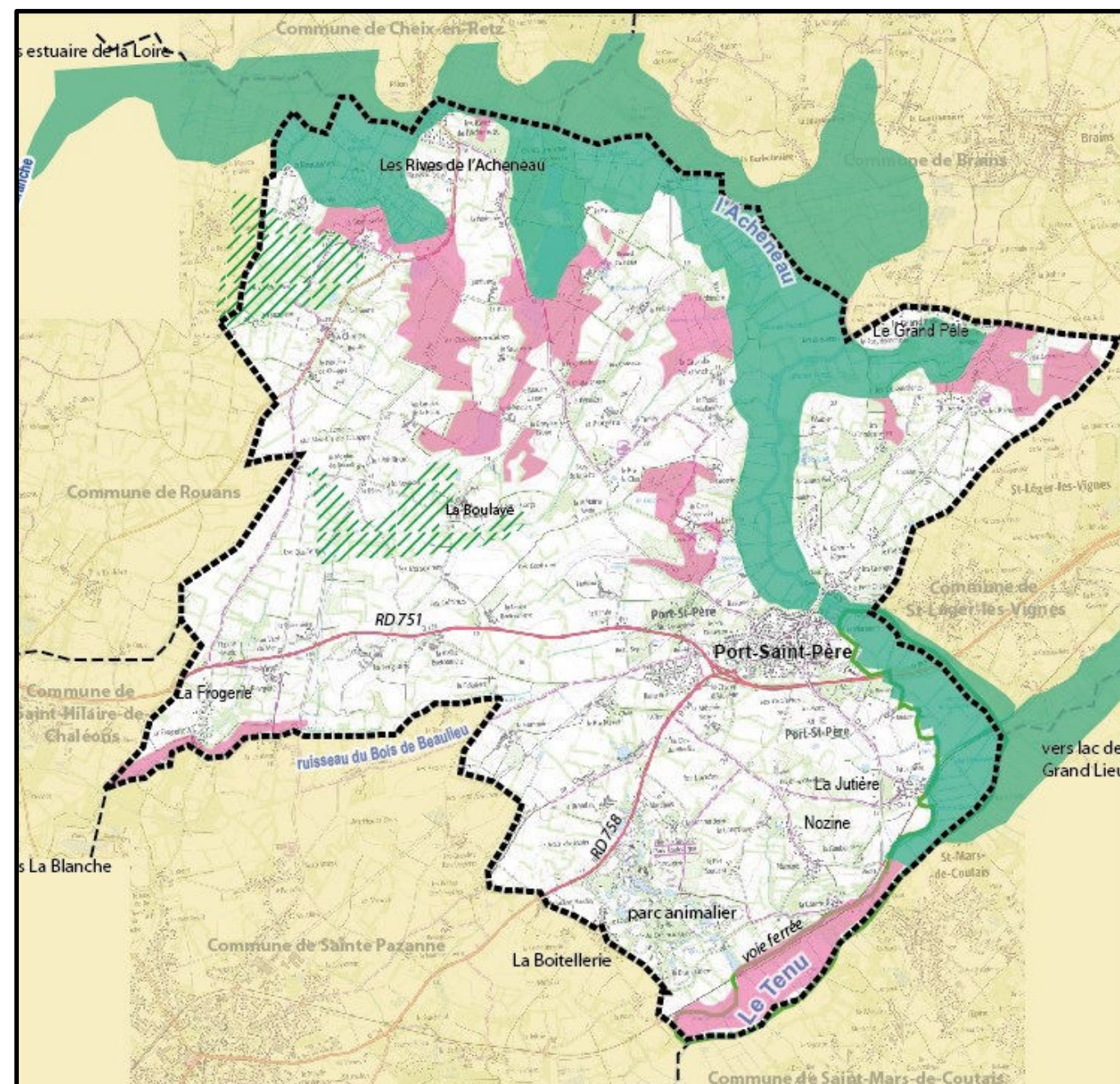
- Agglomération
- Principales voies
- Limite communale



permettre la mise en valeur et la découverte des réservoirs de biodiversité sans porter atteinte à leur biodiversité

Afin de favoriser la découverte des réservoirs de biodiversité, certains aménagements ou constructions légères cités par le règlement écrit (équipements d'observation, cheminements piétons-cycles, objets mobiliers, aires de stationnement, ...) sont admis en lisière des sites naturels mais aussi à l'intérieur des sites même. Des précautions seront néanmoins nécessaires:

- ces aménagements doivent avoir pour unique objectif la gestion (notamment la gestion sylvicole pour les boisements concernés par des documents de gestion durable), l'entretien, la mise en valeur et la découverte du site,
- ces aménagements se feront dans le respect de la fonctionnalité écologique du milieu. Leur réalisation devra contribuer à l'amélioration de la trame verte et bleue par des opérations de renaturation ou de reconnexion écologique. Les ouvrages prévus par les aménagements ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature, par leur aspect ou leur localisation, à porter atteinte aux qualités paysagères du site,
- les cheminements devront être, dans la mesure du possible, adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- il convient de concilier fréquentation du site et maintien de la fonction écologique du milieu naturel en préservant des zones de calme pour la faune (nidification,...)
- dans le cas des abords de cours d'eau et de zones humides, les aménagements de cheminements devront être conçus et s'implanter en tenant compte du fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols



Recommandations : favoriser l'implantation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille...) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (cf. exemples ci-contre).

Le règlement écrit du PLU impose la mise en place de clôtures perméables (haie arbustive, clôture de type agricole ou clôture 'vivante') lorsqu'elles sont situées en limite avec une zone A ou une zone N (secteurs indicés inclus).

En zone N et A (secteurs indicés inclus) ainsi qu'en zones humides, les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier, de manière à laisser passer la petite faune.

Lorsque les clôtures perméables ne sont pas expressément imposées par le règlement écrit du PLU, des murs ou murets peuvent être édifiés. Il est toutefois conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur (cf. exemples ci-contre).

Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain



Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret



Exemples d'aménagements de mur et muret améliorant la biodiversité

Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un muret en faveur de la biodiversité



2. . O . A . P. relatives aux secteurs à enjeux urbains

Secteurs à vocation principale d’habitat (OAP 1 à 7)

Tableau de synthèse des dispositions générales applicables
aux secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) en agglomération

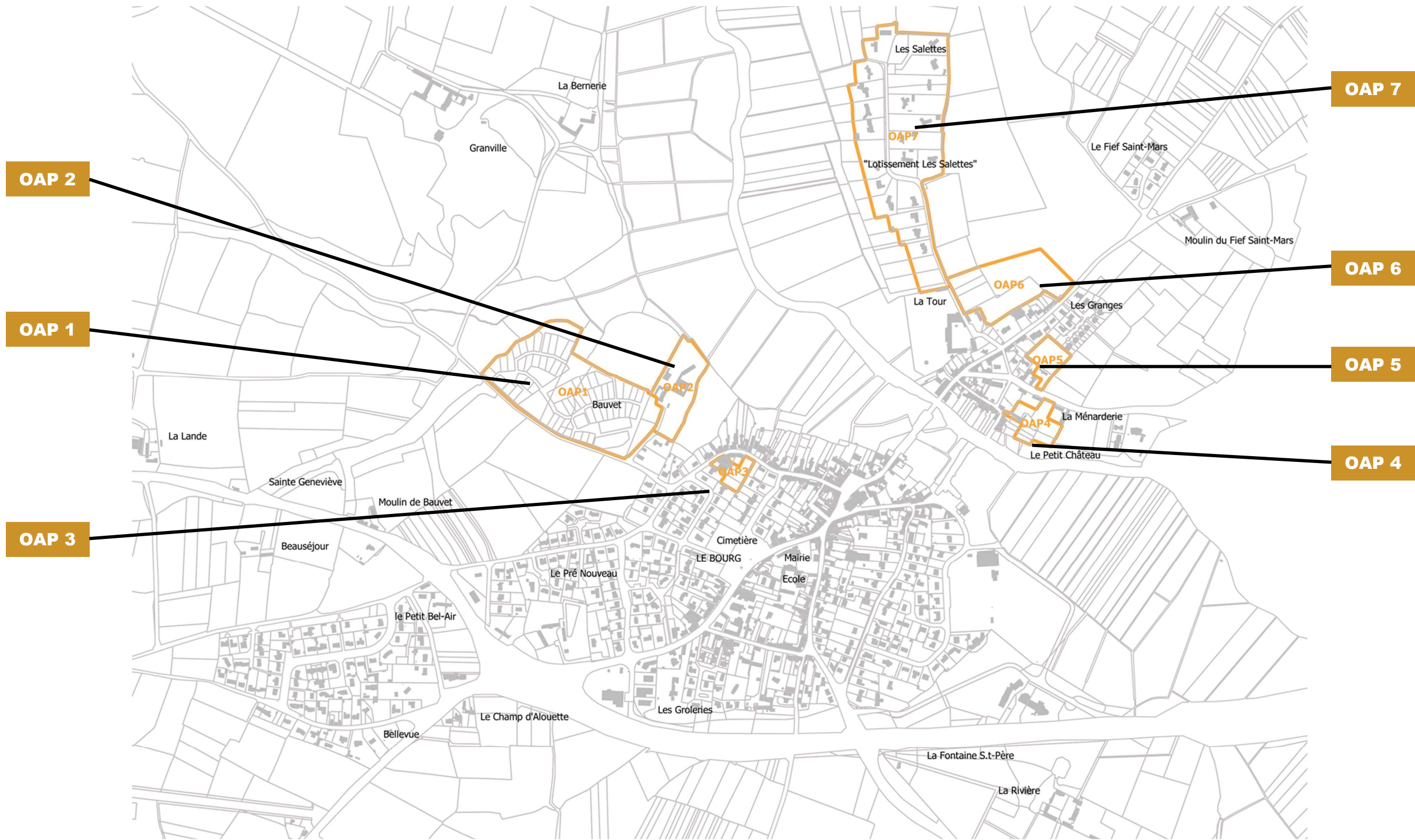
N° OAP	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface totale (arrondie en hectare)	Surface aménageable* (arrondie en hectare)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale à respecter (logements/ha)	Part minimale de logements locatifs sociaux
					Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)		
1	Lotissement de Bauvet (en cours)	Habitat	5,2	5,2	OUI	OUI	18	10%
2	Impasse de Bauvet (renouvellement urbain et extension)	Habitat	1,1	0,5 dont 0,3 ha en extension	OUI	OUI	17	/
3	Rue de Briord (renouvellement urbain)	Habitat	0,3	0,3	OUI	OUI	19	/
4	Le Petit Château (renouvellement et extension, avec une opération en cours sur 0,4 ha)	Habitat	0,6	0,6 dont 0,4 ha en extension	OUI	OUI	22	20%
5	Les Granges Sud (extension urbaine)	Habitat	0,5	0,4	OUI	NON	25	30%
6	Route de Brains (extension urbaine)	Habitat	2,2	2,1	OUI	NON	22	25%
7	Les Salettes (Ubs)	Habitat	6,5	/	/	/	/	/

* La surface aménageable 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) préservées par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), telles que zones humides, cours d'eau et boisements à conserver

OAP xx

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

Localisation des secteurs à OAP à l'échelle de l'agglomération



OAP x

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

Délimitation du secteur ou des sous-secteurs

Habitat et équipements :

Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

Recherche d'une densité urbaine plus importante

Emplacement pour un équipement à prévoir

Hauteur des constructions limitée à 3,5 m en frange nord-ouest

Emplacement indicatif des lignes électriques

Constructibilité conditionnée à la démolition des bâtiments existants

Déplacements :

Principes de desserte principale

Principes d'accès aux parcelles agricoles

Maillage de liaisons douces à renforcer

Retraitement de l'entrée de l'agglomération à prévoir

Sécurisation des intersections routières à prévoir

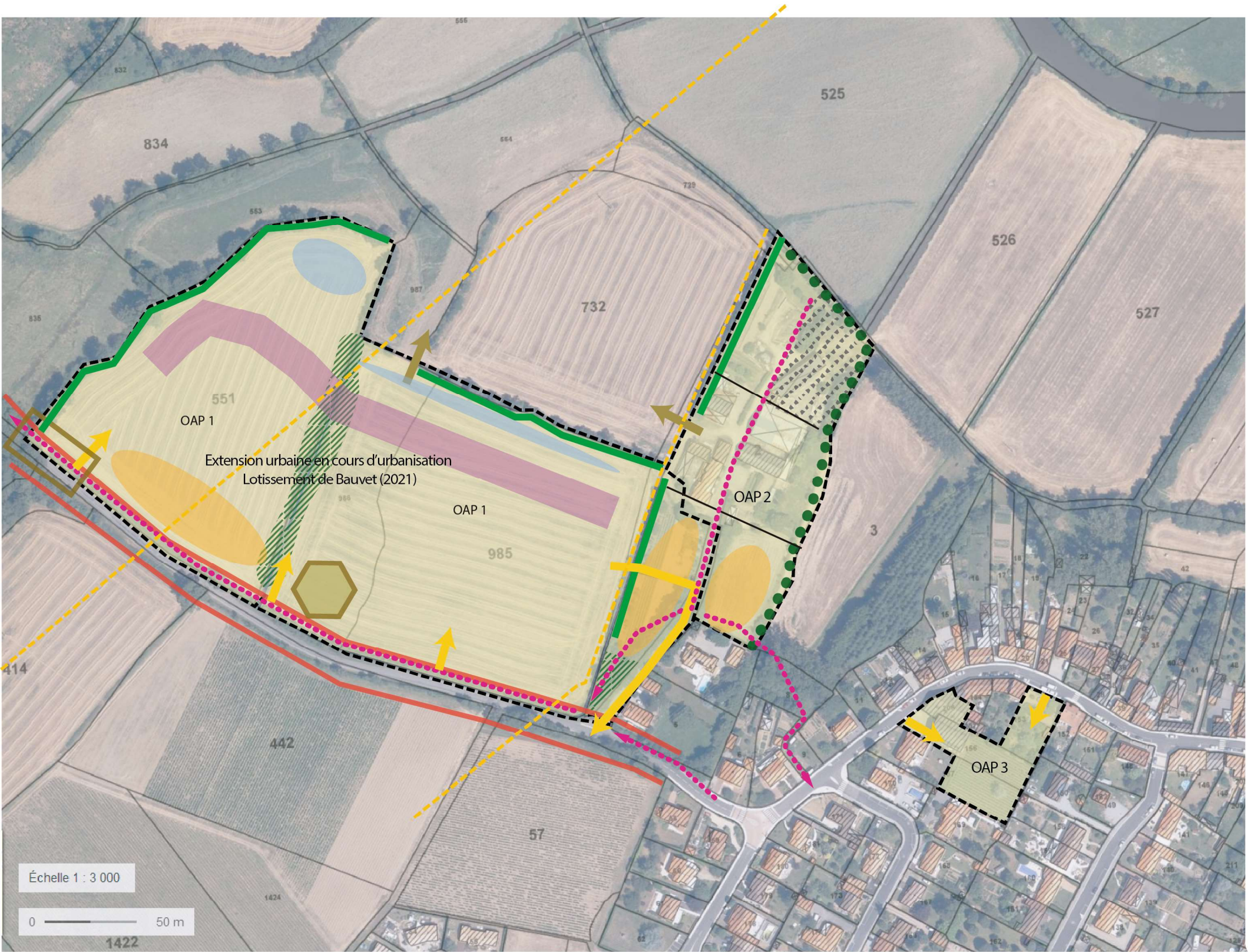
Paysage et environnement :

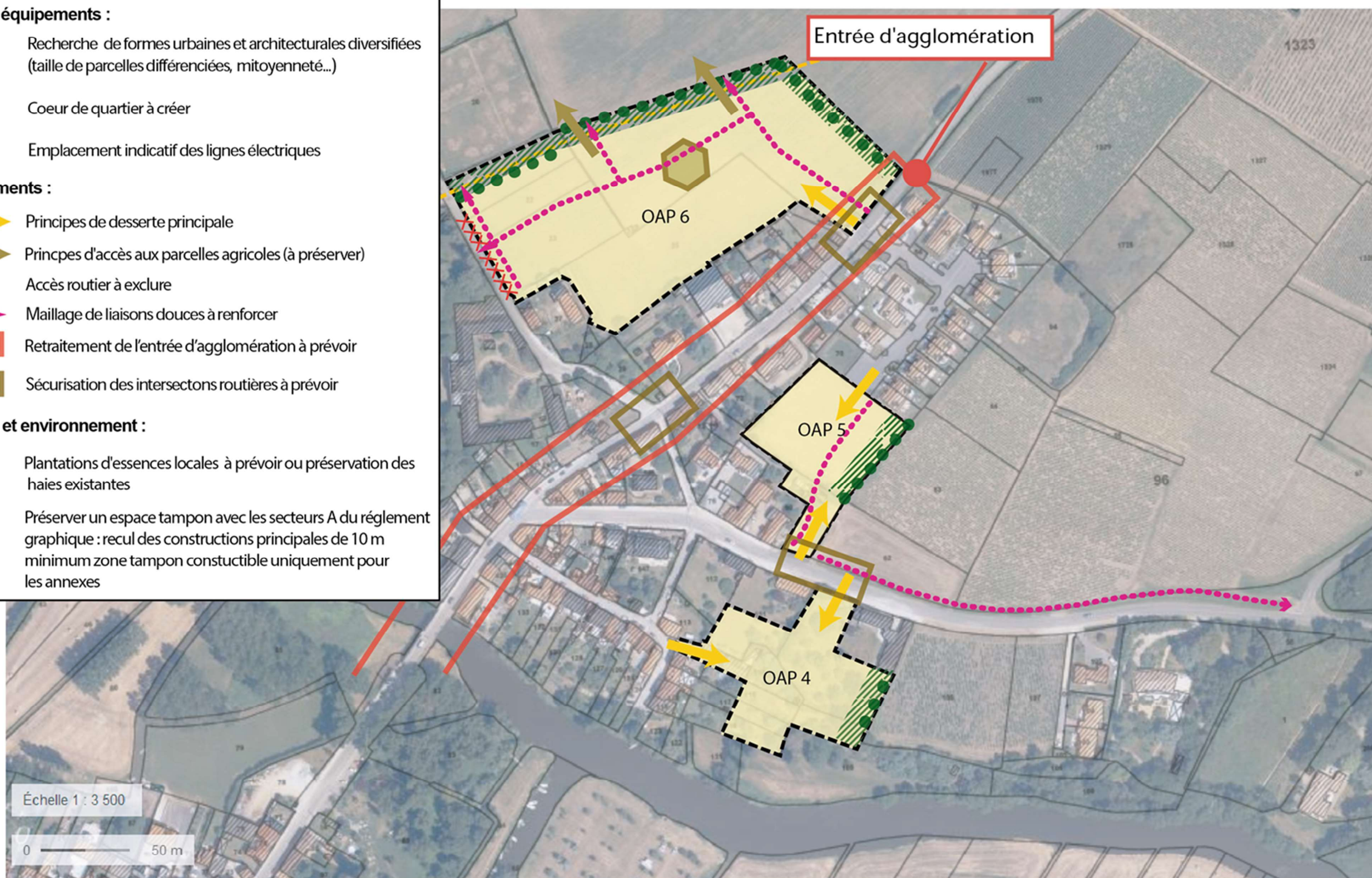
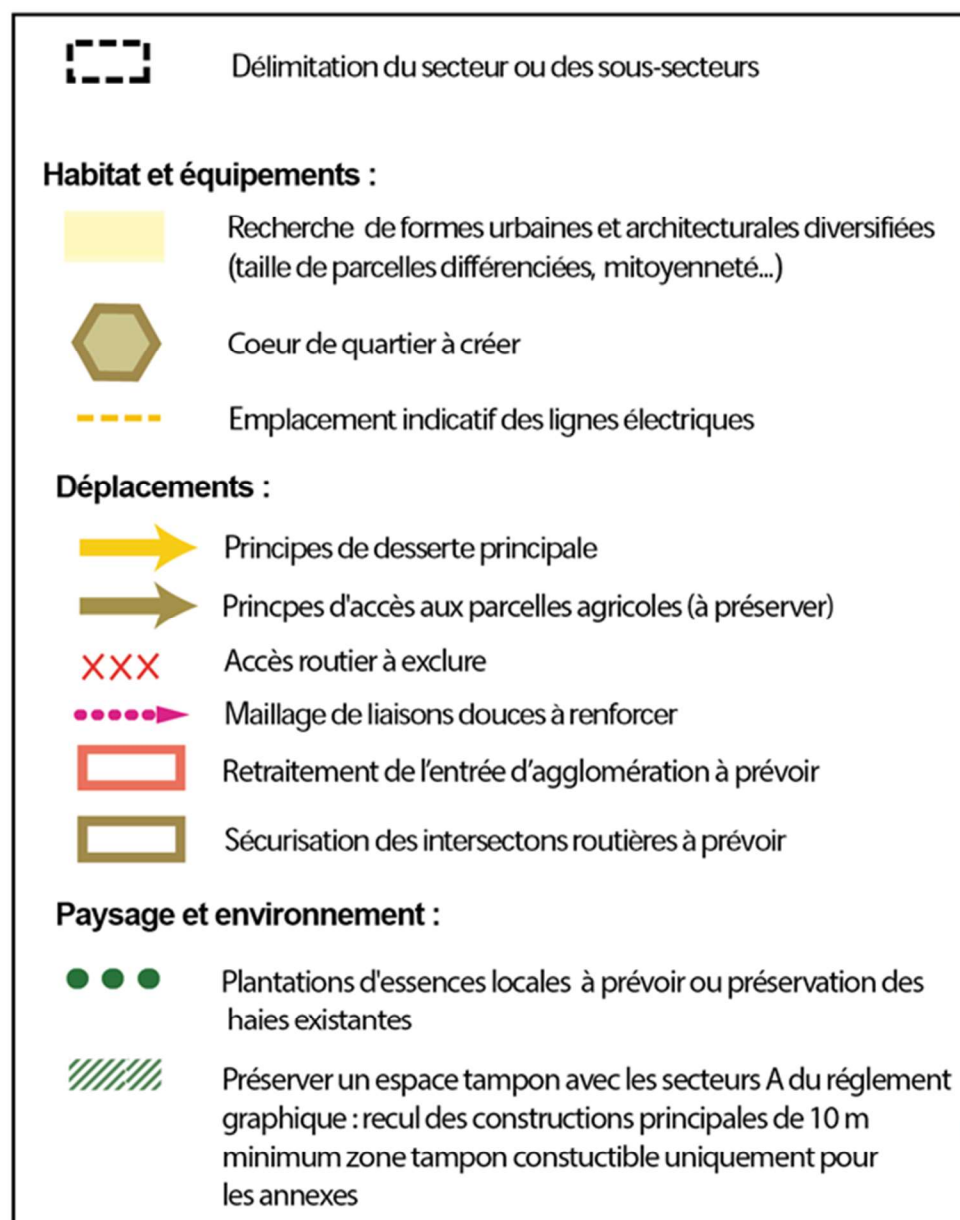
Haies existantes à valoriser et préserver

Plantations d'essences locales à prévoir

Aménagements paysagers, espaces verts

Gestion des eaux pluviales à prévoir





Présentation du secteur

Situé au contact du bourg, le secteur des Salettes possède ses propres spécificités :

- ◇ ses caractéristiques urbaines et architecturales (habitations d'emprise importante, implantation en retrait de la voie et des limites séparatives,
- ◇ son cadre de vie (esprit 'champêtre', voie de desserte de type 'rural', présence de haies bocagères, proximité et vues sur les marais de L'Acheneau, sur le clocher de l'église, proximité du château de La Tour)
- ◇ ses conditions de desserte, avec un trafic exclusivement local (voie en impasse, absence de trafic de transit)
- ◇ l'absence de réseau d'assainissement collectif

Les présentes orientations d'aménagement (*cf. pages suivantes*), complétées par les dispositions du règlement écrit (zone Ubs) visent à :

- ◇ maîtriser le devenir du secteur, en limitant notamment sa densification, susceptible de remettre en cause le maintien des spécificités architecturales et paysagères du site,
- ◇ favoriser l'intégration des extensions de constructions existantes et des nouvelles constructions (annexes) pouvant être admises par le règlement écrit, dans le respect de l'esprit architectural et paysager du secteur.



Volumétrie

Orientations :

- travailler sur une volumétrie simple à base parallélépipédique,
- permettre des formes bâties contemporaines, en recherchant une cohérence avec l'architecture des constructions avoisinantes,
- Traiter avec soin l'ensemble des façades, en prenant notamment en considération leur exposition visuelle depuis le secteur de Grandville

Recommandations :

- animer la façade par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade, voire par un jeu des matériaux, des enduits ou des revêtements.

Vérandas

Orientations :

- Implanter la véranda côté jardin (à l'arrière de la construction principale)
- Limiter l'emprise de la véranda : elle ne pourra pas dépasser plus des 2/3 de la façade de la construction principale sur laquelle elle s'adosse.
- Assurer la continuité de la véranda avec le volume de la construction principale.
- Traiter la pente de toit de telle manière qu'elle soit :
 - ◊ identique à celle de la construction principale et avec le même matériau ou en produit verrier,
 - ◊ ou de pente très faible et cachée derrière un acrotère, dans le cas de toitures isolantes.

Maçonnerie

Orientations :

- Soigner les détails architecturaux (égouts de toits, encadrement , souches de cheminées, génoise... : ceux-ci doivent faire partie intégrante de la construction et non être des éléments rapportés artificiellement,
- Les enduits seront de teinte neutre et claire, de préférence blanc, (hors motifs décoratifs ou encadrements de baies).
- Éviter les parements en produits manufacturés ou bardages de type métallique
- Privilégier l'utilisation ponctuelle du bois de bardage à condition qu'elle participe à la composition architecturale,
- Les chutes d'eaux pluviales privilégieront la même teinte que celle de l'enduit.

Ouverture

Orientations :

- Rechercher un ordonnancement dans les ouvertures, y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes,
- Privilégier les baies vitrées côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale.
- Proscrire les petits carreaux pour les menuiseries extérieures
- Positionner les lucarnes en continuité de façade et affleurantes avec un minimum de saillie par rapport à la surface de la couverture. Limiter la taille des lucarnes afin de respecter l'échelle des constructions.

Recommandations :

- Eviter les pans de murs aveugles sur la façade principale,
- Animer les façades avec des volets,
- Privilégier le bois peint ou métallique laqué pour les menuiseries extérieures,
- Privilégier les lucarnes aux fenêtres de type « velux ».

Toitures

Orientations :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux. La pente des toits sera faible, de 22 à 35° par rapport à l'horizontale. Elles doivent être réalisées en tuiles de terre cuite.

Annexes

Orientations :

- Limiter la hauteur des annexes à 3,5 mètres à l'égout ou à l'adossement,
- Le volume des annexes doit être simple et harmonieux,
- Les annexes supérieures à 20 m² devront avoir le même aspect que la construction principale : couverture, pente de toiture, matériaux, aspect des façades.
- Intégrer les piscines à l'environnement, ne pas les clôturer par un mur

Clôtures végétales

Orientations :

- positionner l'axe de la plantation en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,50 m.
- Prévoir au moins 3 essences différentes, de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit.
- Exclure les murs végétaux rigides (thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmes).

Recommandations :

Porter une attention particulière à :

- une animation végétale tant dans les couleurs, les formes que dans les saisons par le mélange de plusieurs essences,
- une certaine cohérence des végétaux,
- des formes végétales plutôt souples afin de conférer un caractère de grand jardin.

Clôtures

Orientations :

- Limiter la hauteur des clôtures à 1,50 mètre maximum

Couleurs

La couleur est donnée par les matériaux, les éléments constitutifs de la construction : couverture, génoise, encadrement d'ouverture, enduits, volets.

Orientations :

- Prévoir des teintes vives pour les ouvertures et les menuiseries.
- Exclure les couleurs dites importées, comme le rose.

Recommandations :

- réutiliser des couleurs présentes dans le bâti traditionnel et le paysage urbain environnant.
- jouer entre les teintes claires des enduits et le ton soutenu des portes et menuiseries.

Antennes et éléments techniques

Orientations :

- intégrer dans le volume de la construction les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble (dispositifs de ventilation, de climatisation, locaux techniques d'ascenseurs, ...),
- implanter en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue les éléments de superstructure technique (cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture,
- intégrer les antennes et les paraboles de préférence dans le volume de la construction ou bien en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

3. . O.A.P. relatives aux projets de « villages » (au sens du SCoT du Pays de Retz)

Au titre du SCOT du Pays de Retz, lorsque le projet de PLU prévoit la possibilité de créer au moins trois logements supplémentaires au sein d’un village, d’un hameau ou d’une forme complexe moderne, celui-ci doit alors faire l’objet d’une “projet de village” pour admettre ces constructions. Sur le territoire de Port-Saint-Père, les secteurs suivants font ainsi l’objet d’une OAP ‘projet de village’ (OAP V_).

Liste et localisation des OAP « projets de village » à l’échelle communale

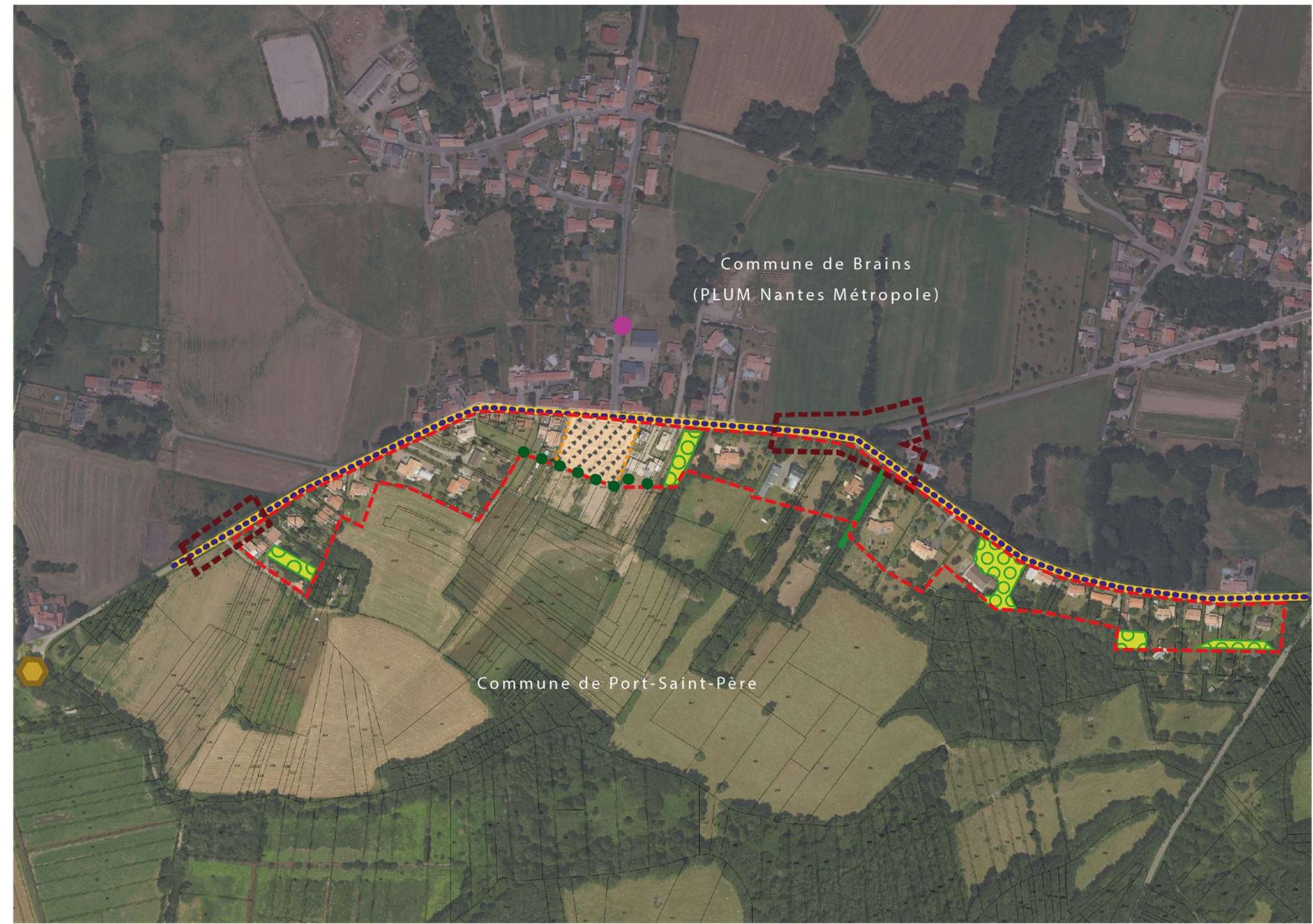
OAP	Identification
Les projets de villages	
V1	Le Grand Pesle / Les Terres Quartières
V2	La Boitellerie

Enjeux / objectifs

Les OAP dites «projet de villages» visent essentiellement à renforcer la convivialité des hameaux/villages et au maintien de leur cadre de vie et de leur identité villageoise.

Il convient notamment de faciliter les conditions de déplacement au sein des villages et d’améliorer le cas échéant les conditions de liaison “douce” (piétons, cycles) en campagne et vers le bourg.

Illustration schématique des principes d'aménagement -



Légende

Paysage et environnement :

- Espaces boisés à préserver
- Plantations : alignements d'arbres, haies à créer
- Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)

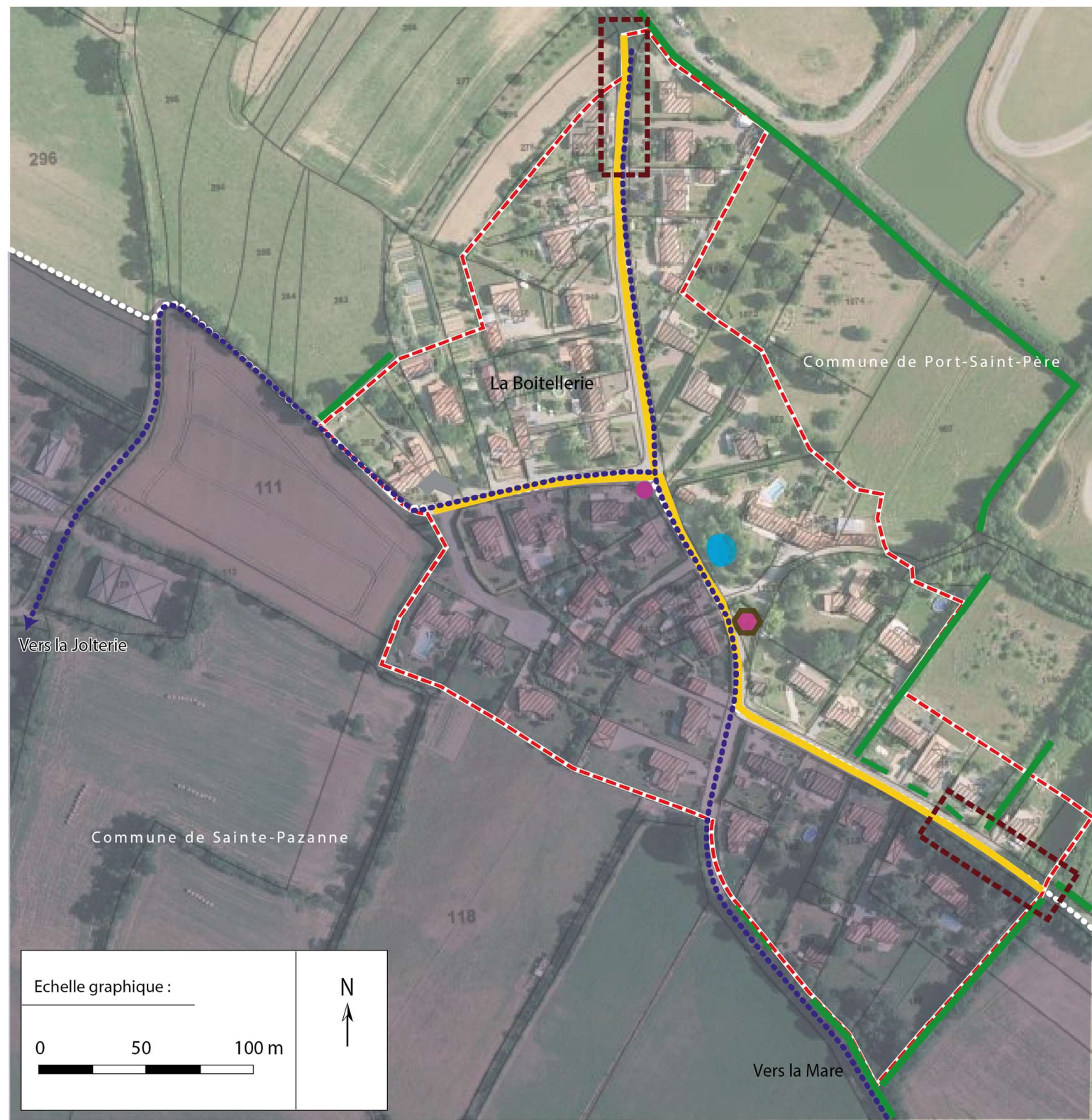
Habitat et équipements :

- Site de densification/renouvellement urbain
- Opération d'ensemble conditionnée à la démolition/dépollution des bâtiments existants
- Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)

Déplacements :

- Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
- Sécurisation de l'entrée du village (exemple : chicanes)
- Maillage de liaisons 'douces' à renforcer/sécuriser
- Arrêt de transport collectif/scolaire, sécuriser les liaisons douces le desservant
- Enveloppe urbaine

Illustration schématique des principes d'aménagement



Légende	
Paysage et environnement :	
	Mares et ses abords à conserver / si possible à mettre en valeur
	Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)
Habitat et équipements :	
	Espace commun à créer / à recréer
Déplacements :	
	Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
	Sécurisation de l'entrée du village (exemple : chicanes)
	Maillage de liaisons 'douces' à renforcer/à sécuriser
	Arrêt de transport collectif/scolaire, sécuriser les liaisons douces le desservant
	Enveloppe urbaine