



COMMUNE DE SAINT MICHEL CHEF CHEF

Département de Loire Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

OAP en vigueur suite à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU
approuvée le 30 septembre 2025



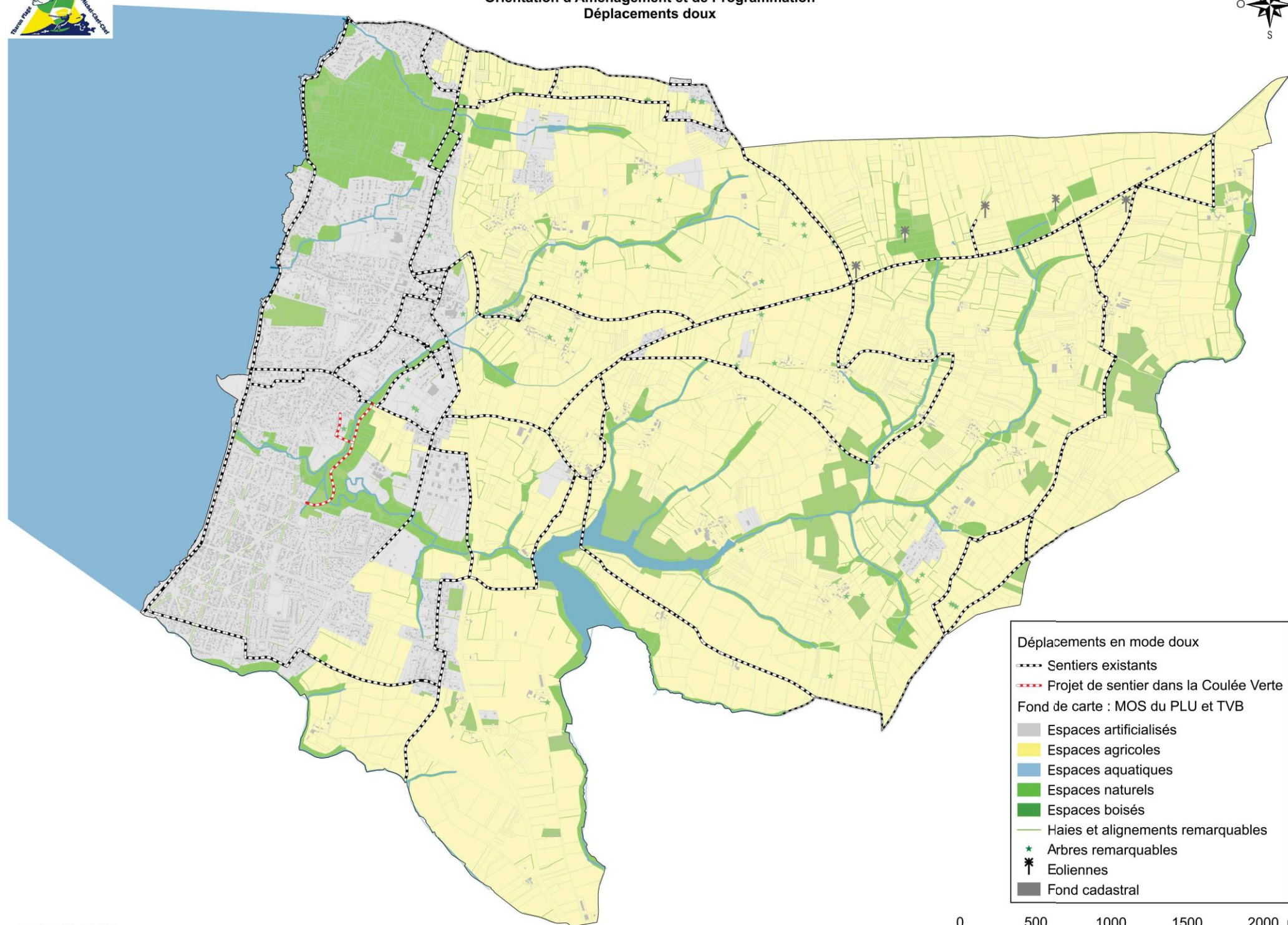
Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes polarités du territoire et entre les équipements et certains quartiers d'habitat des zones agglomérées.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire michelois, continuités piétonnes et cyclables. Elle expose également la continuité que la collectivité souhaite voir prolongée au niveau de la coulée verte. Celle-ci permet de mettre en lien le bourg de Saint Michel et le secteur de Tharon par un axe vert et de qualité.

Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d'être complétées pour permettre les connexions souhaitées.

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.



- Déplacements en mode doux
- Sentiers existants
 - Projet de sentier dans la Coulée Verte
- Fond de carte : MOS du PLU et TVB
- Espaces artificialisés
 - Espaces agricoles
 - Espaces aquatiques
 - Espaces naturels
 - Espaces boisés
 - Haies et alignements remarquables
 - ★ Arbres remarquables
 - ✦ Eoliennes
 - Fond cadastral

0 500 1000 1500 2000 m

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

- Accueillir une opération de logements résolument orientée vers la mixité sociale et la diversité des formes urbaines : environ 20% du nombre de logements seront des logements sociaux aidés de typologie variée sur l'ensemble de la zone. Chaque phase devra comprendre 20% de logements sociaux aidés ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 18 logements/hectare minimum, et 21 logements/hectare maximum ;
- Etre échelonné dans le temps afin de réaliser minimum 3 phases sur 5 ans minimum.

ENJEUX DE COMPOSITION

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

- Tisser un maillage piéton générant des liens entre les différents lieux (coulée verte, habitat, supermarché, centre-ville, lien vers la mer) ;
- Interdire l'accès direct sur la rue de la Princetière et la RD96 ;
- Aménager des accès au site par des carrefours sécuritaires comme indiqué ;
- Connecter entre eux les différents accès du site indiqués à l'OAP afin que les différentes phases du site soient connectées entre elle ;
- Avoir une règle générale de hauteur maximale de 6 m à l'égout des toits, pouvant monter à 9 m à l'égout des toits au niveau des secteurs de densification ;
- Valoriser les vues et perspectives majeures indiquées en limitant la hauteur des constructions à ce niveau ;
- Accompagner les axes majeurs de composition par une densification de l'habitat permettant d'accompagner les perspectives, de qualifier et de structurer les entrées par une hauteur du bâti plus importante, comme indiqué sur l'OAP ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie du site ;
- Créer une centralité en cœur d'îlot par l'aménagement d'espaces communs de qualité ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères mélangées en limite de la rue de la Princetière et de la coulée verte ;
- Réaliser un merlon paysager d'essences bocagères mélangées le long de la voie départementale 96.



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver les arbres remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- Respecter le sens des écoulements naturels d'eaux pluviales ;
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Estuaire de la Loire :
« Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés à l'article L. 214-1 du Code de l'environnement doivent respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha. Les eaux pluviales peuvent être collectées et réutilisées sur le terrain. »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Arbre remarquable à valoriser
-  Alignement d'arbre récent
-  Continuité piétonne existante
-  Vélocéan
-  Continuité piétonne à créer
-  Accès principal. Position de principe
-  Accès secondaire entrant uniquement
-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Aucun accès direct ou sortie de voie
-  Zone non aedificandi de 5m de large
-  Clôture végétale d'essences bocagères
-  Merlon paysager d'essences bocagères
-  Perspective à conserver avec hauteur compatible des constructions
-  Percée visuelle
-  Respect de l'axe d'écoulement des eaux
-  Habitat dense en accompagnement des accès : hauteur maximale de 9m à l'égout
-  1 Densité en accompagnement de la perspective sur l'église.
-  2 Densité participant à la qualification et à la structuration urbaine de l'entrée route de la Plaine
-  3 Densité pour structurer l'entrée depuis l'impasse des Fauvettes, profiter de la topographie pour une hauteur plus importante et accompagner la centralité
-  Point focal – centralité à créer

LA PRINCETIÈRE

Surface : 83 199 m²

RÉVISION DU PLU NOV.2017

ETHIC
ENVIRONNEMENT

ACc

0 15 30 60 90





SURFACE : 0ha81

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

- Accueillir une opération de 14 logements ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 17 logements/hectare ;
- Etre réalisé en une seule opération.

ENJEUX DE COMPOSITION

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

- Préserver la continuité piétonne existante en bord de site afin de préserver les liens entre les différents lieux (coulée verte, habitat, centre-ville, lien vers la mer) ;
- Avoir un accès unique par la rue de Tharon ;
- Valoriser la vue sur la coulée verte en veillant au jeu de la hauteur des constructions ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées autant que faire se peut ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie du site ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères mélangées en limite de la coulée verte ;
- Ménager un recul de 5 m inconstructible pour les bâtiments principaux en limite Nord.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Valoriser les éléments paysagers indiqués ;
- Respecter le sens des écoulements naturels d'eaux pluviales

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Zone inconstructible pour construction principale
-  Continuité douce à préserver
-  Principe de voie d'accès
-  Élément paysager à valoriser
-  Ouverture sur le vallon (position indicative)

ROUTE DE THARON

Surface : 8 167 m²

RÉVISION DU PLU Nov. 2017



ETHIC
ENVIRONNEMENT

Acc

0 10 20 30 40 50m



SURFACE : ~~11ha97~~

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

- Accueillir une opération de 31 logements environ ; 20% des logements devront être des logements locatifs sociaux ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 17 logements/hectare ;
- Etre réalisé en une ou deux opérations maximum avec une répartition libre du nombre de logements sociaux.

ENJEUX DE COMPOSITION

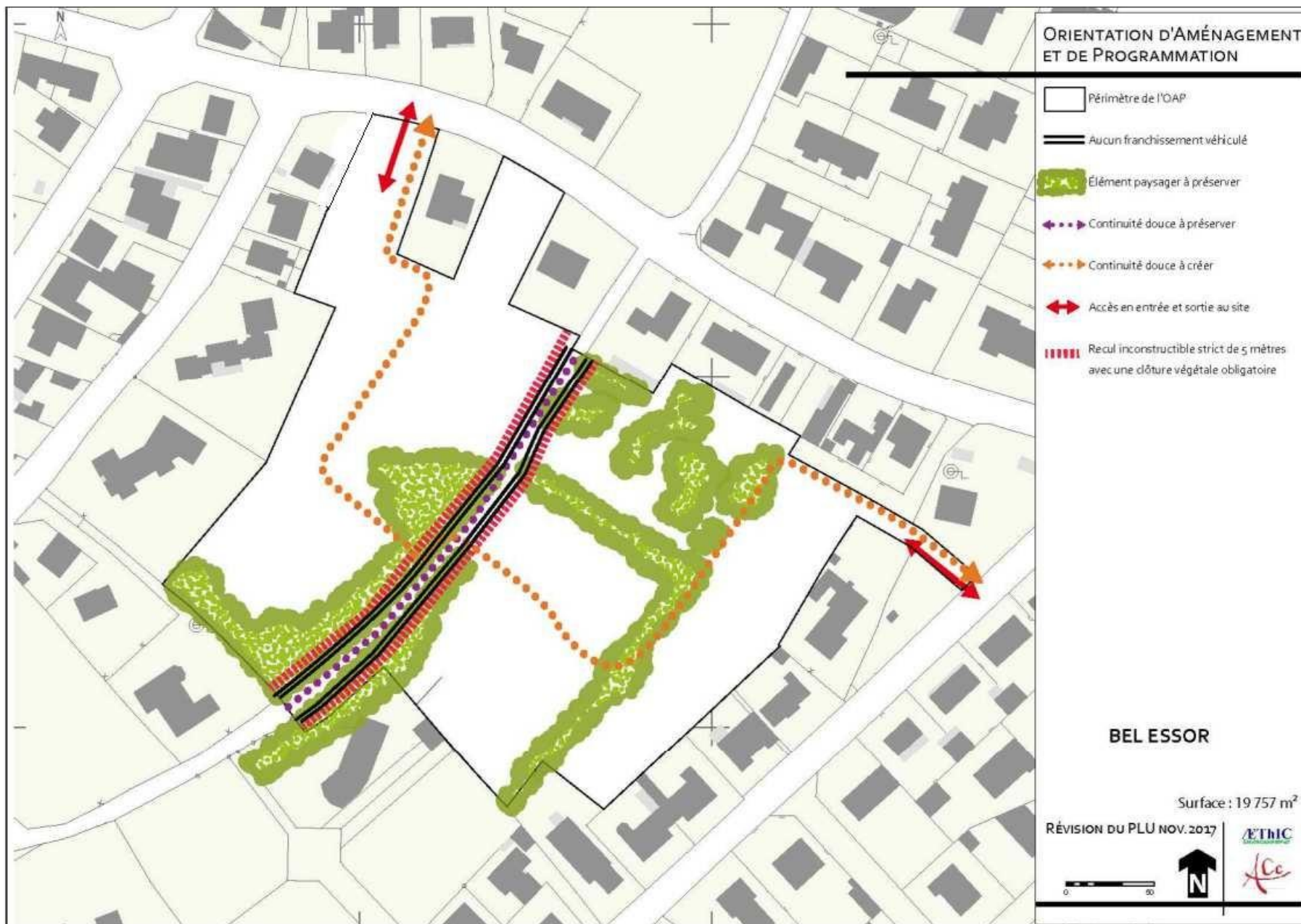
Afin de préserver les éléments qualifiant du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement permette de :

- Préserver la continuité piétonne qui traverse le site, et interdire tout franchissement par des véhicules ;
- Créer une continuité douce qui traverse le site permettant d'aller de la rue du Commandant l'Herminier à la rue de Tharon ;
- Avoir un accès par la rue de Tharon et un autre par la rue du Commandant l'Herminier ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées autant que faire se peut ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie et à la végétation arborée du site ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères mélangées en limite du chemin doux de Bel Eссор ;
- Ménager un recul de 5 m inconstructible stricte (ni construction principale, ni annexe), le long du chemin doux de Bel Eссор.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

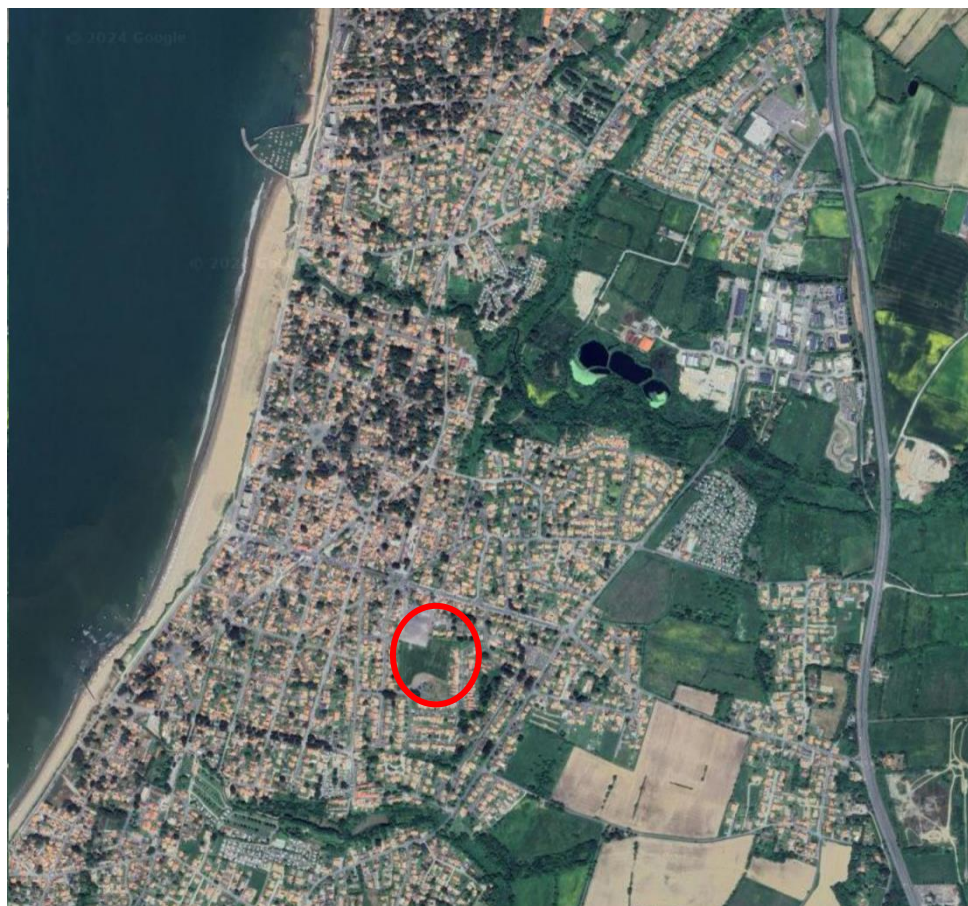
Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Valoriser les éléments paysagers indiqués ;
- Respecter le sens des écoulements naturels d'eaux pluviales



Octobre 2022

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur du Marché



Caractéristiques du site

Le site est positionné au coeur de la zone agglomérée dans le secteur de Tharon. Il jouxte le multi-accueil et est accessible par le haut de la rue du Laurier et la rue du Marché.

L'aménagement de ce site va permettre de reconquérir un espace sans réelle affectation situé en continuité de zones d'habitat.

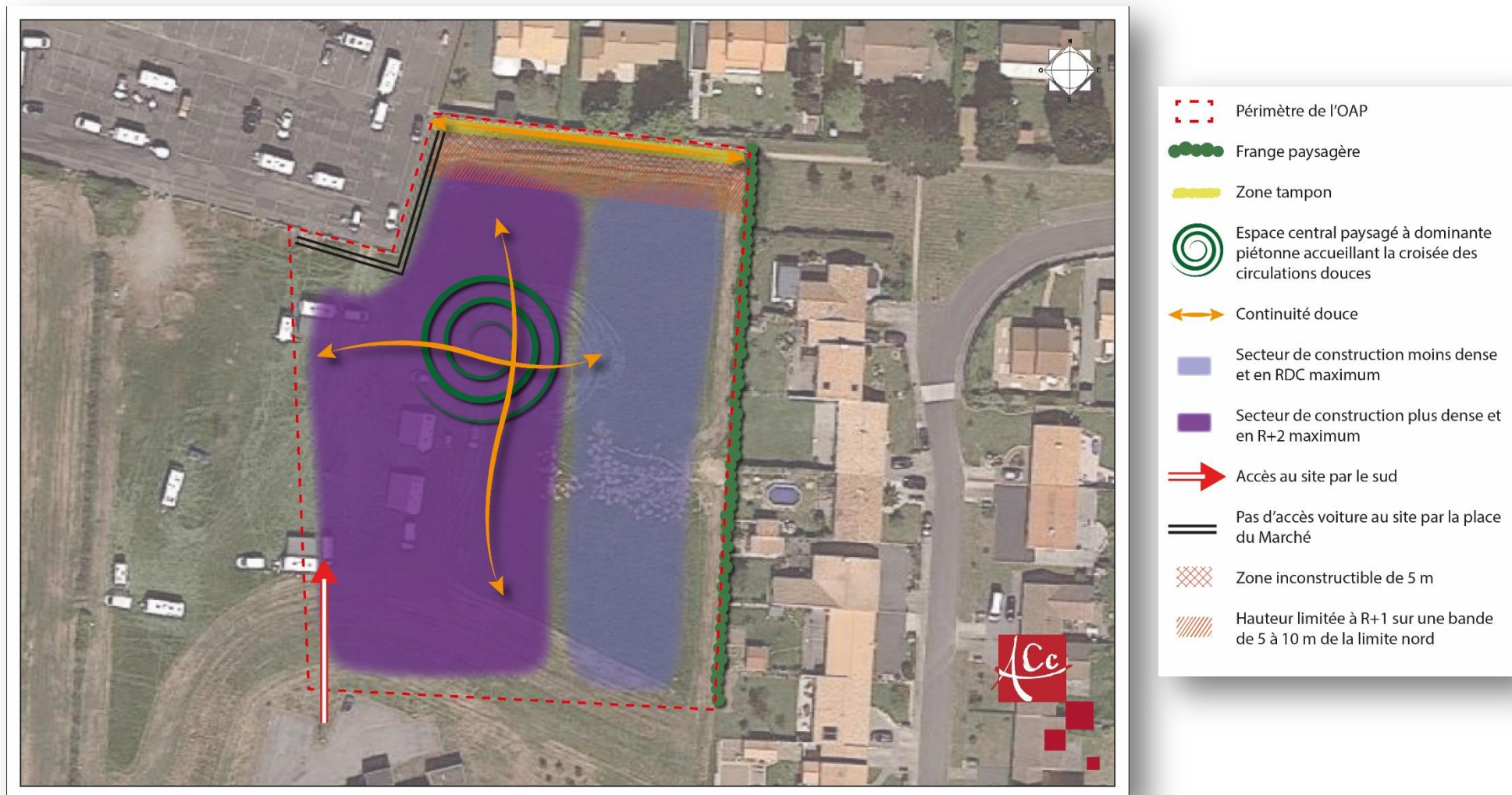
Objectifs d'aménagements

L'aménagement de ce site doit assurer la greffe du nouveau quartier avec l'urbanisation existante et encourager la construction de nouveaux logements intégrés au secteur. Il doit accueillir une opération de densification recevant des formes différentes de bâti.

Eléments de programmation et phasage

- Surface de l'OAP : 0 ha 80 ha environ
- Zonage : Ubs
- Vocation : à dominante d'habitat et de service
- Objectif de production minimale de logements : 40 à 45 logements
- Pourcentage de logements sociaux :
 - 40% environ avec la répartition de typologie obligatoire de 30% environ de PLAI, 40% environ de PLUS et 30% environ de PLS/BRS de ces 40%
 - 60% environ avec 70% environ de PLS et 30% environ de BRS/PLS de ces 60%
- Densité minimum : 50 lgts/ha
- Formes variées : de la maison en rez-de-chaussée au collectif en R+2 maximum
- Phasage : l'urbanisation du secteur se fait en 1 à 2 phases
- Au moins 30 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace commun dont la moitié (soit 15 % de la surface totale du terrain d'assiette des projets) sera consacrée aux espaces de rencontre et espaces plantés, hors parking (perméables ou non)

OAP schéma



Principes d'aménagements

+ Accessibilité/usages des espaces publics et/ou communs

- Des accès : l'accès se fera par la voie à venir reliant le site du multi-accueil et la place du Marché au Nord, et la rue du Romarin au Sud.
Parallèlement, il est demandé de :
 - organiser une desserte qui permette de préserver un cœur piétonnier
 - favoriser les modes de déplacements alternatifs
 - éviter les voies trop rectilignes
 - éviter les voies de transit à travers le quartier, les traiter en voies de desserte
 - tenir compte de la topographie afin de faciliter l'accessibilité aux divers logements
- Des continuités douces : une continuité douce Nord-Sud croisera une continuité Est-Ouest au cœur du quartier et permettra de mailler l'ensemble de l'opération. Une continuité située au Nord du périmètre doit être maintenue pour relier à pied la rue du Laurier à la place du Marché. D'autres continuités peuvent s'appuyer sur les ruptures architecturales des fronts bâtis. Il est intéressant d'accompagner régulièrement les continuités de haies bocagères d'essences locales.
- Le confort des espaces : il est nécessaire de travailler un plan d'éclairage optimum pour des déplacements en toute sécurité, notamment en hivers ; il est également nécessaire de veiller à l'ensoleillement des espaces publics en définissant les zones construites.
- Le stationnement : les aires de stationnement seront réalisées en matériaux semi-perméables sauf pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite. Il pourront être le long de la voie et/ou regroupés, en fonction des options de composition choisies.

- La gestion des ordures ménagères : en cas d'impasse, une aire d'apport volontaire en entrée d'impasse doit être réalisée si le retournement de camion n'est pas prévu. Les dimensions seront en accord avec les préconisations du service technique compétent. Il faut éviter les aires de retournement de surface importante.

Il est important :

- d'intégrer des espaces de tri, de stockage et de compost collectif dans l'opération
- d'inciter les entreprises de construction et de VRD (Voirie et Réseaux Divers) à travailler avec des sociétés de tri de déchets de chantier

+ Préservation/valorisation du patrimoine naturel, bâti et paysager

- La palette végétale : le site ne présente pas de patrimoine végétal particulier. Il est donc important de créer une identité végétale au lieu. La composition doit organiser un espace vert commun central de convivialité : il peut être support de plusieurs fonctions : par exemple un jardin partagé avec la présence d'un composteur commun, la plantation d'arbres fruitiers ou d'arbres de hautes tiges permettant un ombrage, un terrain de moly/pétanque ainsi qu'un espace de stockage abritant du matériel commun ou un abri à vélos destiné aux futurs co-lotis, îlots de fraîcheur, espace de jeux pour les enfants, parcours santé adapté,...

Cet espace principal doit être connecté à d'autres espaces plus modestes.

L'ensemble de ces espaces doit être un lieu d'échanges permettant le bien vivre ensemble.

Ces espaces peuvent être de typologies variées :

Exemple :

- la cour commune : espace de petites dimensions autour duquel se regroupent quelques habitations. Ce type d'espace plutôt intime, invite au partage et crée une transition douce depuis la rue jusqu'à chez soi
- le jardin ou la placette de quartier : cet espace structuré par un front bâti intègre un travail du végétal (parterres, haies ou arbres isolés)

Pour participer à la végétalisation du site et au développement de la biodiversité, pour les logements groupés et les collectifs, il est demandé 1 arbre pour 3 logements. Ces arbres sont répartis entre espaces verts privatifs et/ou espaces verts communs, éloignés des voiries et des réseaux. Le choix de l'essence doit être adapté à sa position et sa mise en oeuvre adaptée au site.

L'opération doit participer à l'identité paysagère de la commune et à sa biodiversité. Pour cela, il est important de :

- planter et végétaliser les espaces publics avec des essences économes en entretien et en arrosage
- planter les clôtures végétalisées en limite d'espace public, ce qui participe au paysage global
- végétaliser les clôtures
- autoriser une clôture "éphémère" en attendant la pousse de la haie (brande végétale par exemple)
- mixer les types de clôtures (grillage + haie, traverses verticales espacées + haie...)
- éviter les clôtures opaques toute hauteur mais autoriser les brise-vues sur une hauteur limitée (1.80 m maximum)
- concevoir une clôture qui assure l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres

➤ La gestion des eaux pluviales : afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels :

- les eaux pluviales devront être prioritairement stockées pour être infiltrées sur l'unité foncière
- si l'infiltration est insuffisante en lien avec la nature des sols, l'excédent d'eau de pluie n'ayant pas pu être infiltré pourra être rejeté à débit limité vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, grâce à des mesures compensatoires de type stockage-restitution
- le recours à des techniques douces, de type techniques alternatives, sera systématiquement privilégié pour la collecte et la régulation des eaux pluviales. La réalisation de bassins « trous » ou non intégrés à l'environnement, est proscrite.

L'espace vert central et les secondaires doivent permettre une gestion intégrée des eaux pluviales.

Parallèlement, il est demandé de :

- prendre en compte et favoriser les capacités d'infiltration du sol
- récupérer les eaux de ruissellement pour l'irrigation des espaces verts si possible
- mettre en place des modes alternatifs à la gestion des eaux pluviales (noues, surfaces perméables...)
- penser aux stationnements perméables ou semi-perméables

➤ **+ Fonctions urbaines/mixité/formes urbaines**

- L'intimité des habitations nouvelles et riveraines devra être assurée. De même, la recherche d'intimité des jardins devra être optimum.
- La réalisation de logements doit mixer les formes urbaines des logements groupés aux collectifs à la résidence de service.
- La répartition des densités : afin d'assurer l'insertion du projet dans le quartier existant, il est demandé de répartir les densités comme suit :
 - des logements de faible hauteur (RDC maximum) et de densité plus faible en partie Est en arrière des maisons de la rue du Laurier
 - des petits collectifs de hauteurs moyennes et la résidence seniors de plus grande hauteur (R+2 maximum) en partie Ouest
- Les façades architecturales : les façades urbaines devront être traitées par un espace végétalisé de qualité, offrant une transition paysagère entre l'espace public et l'espace privé. Le retrait sera donc à dominante végétale.
Pour éviter l'uniformisation du bâti et la monotonie des paysages, ainsi que les ruptures d'échelles, il conviendra de moduler les hauteurs sur un même projet et travailler les transitions avec le bâti limitrophe. Les variations de hauteurs pourront être travaillées notamment par un travail sur les attiques, les toitures, la réalisation de typologies de logements variées.

Par rapport à la limite Nord de l'opération, il existe 3 zones de retrait assurant l'intimité des jardins Nord et limitant les ombres portées :

- entre 0 et 5 m de la limite Nord : aucune construction n'est autorisée
- entre 5 et 10 m de la limite Nord : la hauteur maximum de la construction est de R+1
- au-delà de 10 m de la limite Nord : la hauteur maximum de la construction est de R+2

- L'aspect architectural : pour assurer une qualité et cohérence d'ensemble, il est nécessaire de :
- s'inscrire dans la topographie
 - organiser la mitoyenneté lorsqu'elle est nécessaire
 - veiller à la qualité des logements afin qu'ils s'intègrent à l'harmonie de l'ensemble de l'opération
 - composer des façades cohérentes et équilibrées
 - traiter les pignons
 - jouer avec les modénatures pour animer les façades (penser aux volets, s'inspirer de l'architecture locale...)
 - avoir deux versants principaux sur les toitures à pente sur les volumes principaux pour éviter les toitures en "pointe de diamant"
 - traiter qualitativement les volumes secondaires et harmoniser le volume de l'ensemble des toitures (par des toits terrasses en volumes secondaires par exemple)
 - adapter le style des annexes à la taille des parcelles
 - homogénéiser l'ensemble des annexes et interdire les annexes en métal