

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-PERE-EN-RETZ

III. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté en date du 19/04/2018	
Enquête publique du 20/08/2018 au 21/09/2018	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 20/12/2018	



Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule	4
Introduction	5
Rappel du PADD.....	6
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....	7
Secteur 1 - ZAC des Vannes – Tranches 1 à 4	9
Secteur 2 - ZAC des Vannes – Tranches 5 et 6.....	13
Secteur 3 - ZAC de la Garnière – Tranches 7 à 10	17
Secteur 4 – Le Moulin Neuf	21
Secteur 5 – Le Moulin de la Nicolière	25
Secteur 6 – Rue du Sarrasin	29
Secteur 7 : La Roberdière.....	33
Secteur 8 : Le Moulin Bertrand.....	37
Secteur 9 : Château de Kermoarel.....	41
Secteur 10 : Sainte-Opportune	46
Secteur 11 : Le Surf Park	51
Secteur 12 : La Bergerie	56
Secteur 13 : Camping de la Gare	59
Secteur 14 : Extension de la laiterie Saint-Père.....	62
Secteur 15 : Extension du Parc de la Hurline	65
Secteur 16 : Les Petits Brulés.....	68

Préambule

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...]

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

OAP

Les orientations d'aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

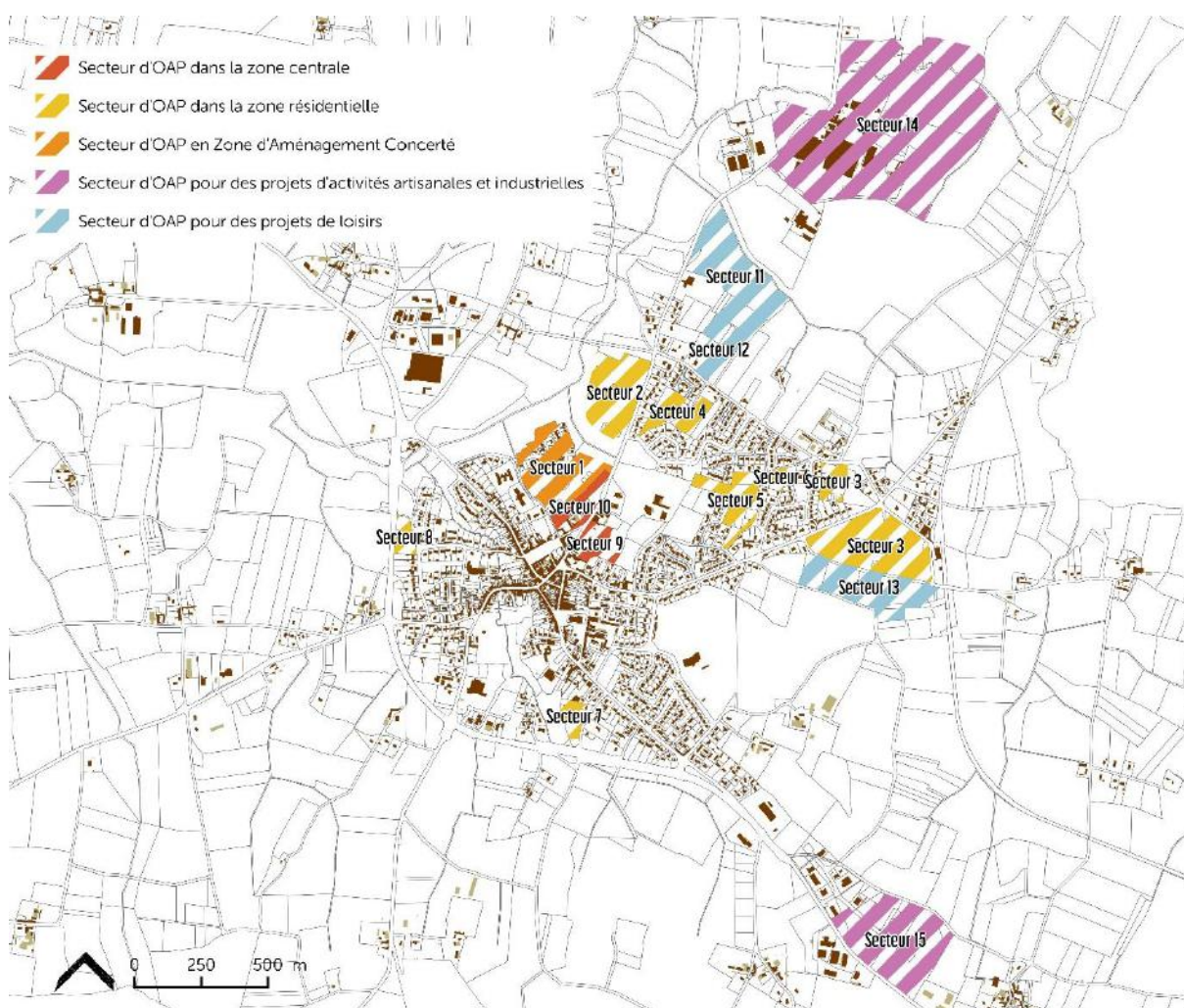
Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces zones devront être compatibles avec les orientations inscrites pour le secteur concerné, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

16 secteurs sont concernés par des OAP sur la commune de Saint-Père-en-Retz essentiellement en zone urbanisée (U) ou en zone à urbaniser (AU).

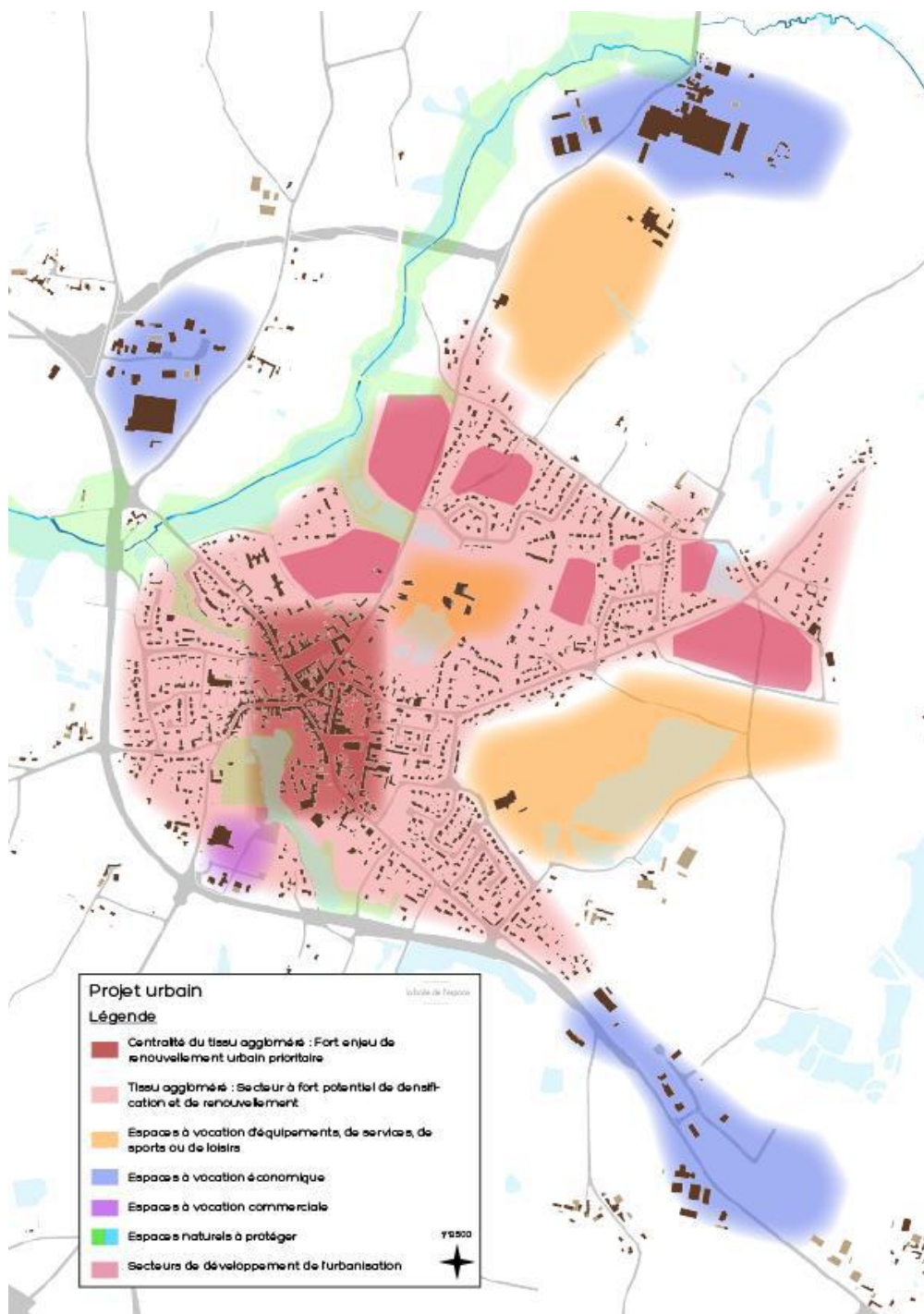
Le secteur 16 correspond au hameau des Petits Brulés, considéré comme forme complexe moderne pouvant accueillir plus de trois nouveaux logements au sens du SCoT et qui fait donc à ce titre l'objet de dispositions spécifiques encadrant son évolution.



Carte de localisation des secteurs soumis à OAP

Rappel du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avait mis en avant les secteurs de développement de l'urbanisation. Ces zones seront soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation, en conformité avec le code de l'urbanisme. D'autres parties comme la centralité et le tissu aggloméré possèdent des forts enjeux de maîtrise de l'aménagement. Des OAP sont également identifiées sur ces secteurs stratégiques en renouvellement urbain ou en densification.



Carte de synthèse du PADD – à l'échelle du tissu aggloméré

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le tableau ci-contre est un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser du PLU. L'ensemble de ces secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est précisé trois surfaces par OAP :

La première correspond à la **surface du secteur d'OAP**, qui peut s'étendre à des parcelles attenantes, des espaces de voiries, des espaces naturels en lien avec le projet.

La **surface « artificialisable »** correspond à la partie du secteur de projet constituant aujourd'hui un espace naturel ou agricole et qui est amené à être artificialisé par le projet. Elle exclut donc les espaces déjà artificialisés (bâtiments et leurs abords, surfaces goudronnées, etc.) et les espaces non constructibles à conserver dans la trame verte et bleue de la commune. Elle constitue par ailleurs la surface considérée pour l'analyse de la consommation d'espace permise par le PLU.

La **surface opérationnelle** est celle retenue en référence pour le calcul de densité. Elle inclut donc les parties artificialisées faisant l'objet d'un renouvellement urbain et certains espaces non constructibles à conserver dans la trame verte et bleue communale lorsque ceux-ci peuvent être articulés au projet et ainsi permettre une plus grande densité (ex : petit collectif face à un parc boisé conservé).

Ouverture à l'urbanisation :

Les zones AU à échéance « immédiate » peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Les zones AU pour lesquelles une échéance en année est indiquée ne pourront être ouvertes avant ce délai, mesuré par rapport à la date d'approbation du PLU.

Ce délai est cependant indicatif et à appliquer dans une logique de compatibilité. Il pourra notamment être allongé ou réduit en fonction de difficultés de sorties des programmes sur les autres secteurs, d'une évolution significative du contexte socio-économique de la commune, ou de l'évolution effective des capacités de la station d'épuration à absorber de nouveaux développements.

	Secteur	Zonage	Surface du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	Surface artificialisable	Echéance
1	ZAC des Vannes - Tranches 3 et 4	1AUZ	6,7	2	2	Immédiate
2	ZAC des Vannes - Tranches 5 et 6	1AUB	5,6	5,6	5,6	Immédiate
3	ZAC de la Garnière - Tranches 7 à 10	1AUB	9,2	9,2	8,8	6 ans
4	Le Moulin Neuf	1AUB	2,5	1,5	1,5	3 ans
5	Le Moulin de la Nicodière	1AUB	3,2	3,2	3,2	3 ans
6	Rue de Sarrasin	1AUB	0,6	0,6	0,6	3 ans
7	La Roberdière	1AUB	1	0,8	0,8	3 ans
8	Le Moulin Bertrand	1AUB	0,9	0,5	0,9	3 ans
9	Château de Kermorael	1AUA	1,7	1,5	0,8	Immédiate
10	Sainte-Opportune	1AUA	2	1,3	0,4	Immédiate
11	Le Surf Park	1AUW	8,4	8	8	Immédiate
12	La Bergerie	1AUL	2,8	2,8	1,7	Immédiate
13	Camping de la Gare	2AUL	6,7	6,7	6,7	3 ans*
14	Extension potentielle de la Laiterie de St-Père	UI, 1AUI, Ne	39	11	7,4	Immédiate
15	Extension du parc d'activités de la Hurline	UF, 1AUF	10,1	8	8	3 ans*
16	Evolution des Petits Brulés	AH	8	0	0	Immédiate
TOTAL			108,3	62,7	55,5	

Pour les OAP où l'échéance est suivie d'un astérisque, des conditions spécifiques d'ouverture à l'urbanisation, liées aux capacités d'assainissement notamment, sont précisées dans le texte de l'OAP

Secteur 1 - ZAC des Vannes - Tranches 1 à 4

Contexte



Localisation du secteur 1 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 1 : ZAC des Vannes, tranches 1 à 4.

Le site comprend les tranches 1 à 4 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Vannes. Il est situé au Nord du centre-bourg de Saint-Père-en-Retz.

Le site est actuellement en cours d'urbanisation. Les tranches 1 et 2 sont en cours de finalisation (quelques constructions restantes), la tranche 3 est en cours de viabilisation et la tranche 4 reste à réaliser. Ces deux dernières tranches sont composées d'un vaste terrain naturel enherbé de plus de 4 hectares. Quelques haies bordent le secteur notamment sur la partie Sud-ouest et Sud-est du site. A l'Ouest, un chemin piéton relie le bourg aux équipements pour personnes âgées.



Vues sur le site depuis le Sud et l'Ouest et sur les premières tranches construites de la ZAC.

Le secteur rejoint à l'Est la rue de Paimboeuf (D86) qui joue le rôle d'entrée de ville Nord du bourg de Saint-Père-en-Retz. Un accès principal est à envisager sur cet axe.

Au sud du site, un secteur de quelques maisons, jardins et terrains nus est propice au renouvellement urbain. Une liaison principale peut également être mutualisée avec cet espace ainsi que des porosités piétonnes seront à connecter.

Objectifs

Pour le secteur 1, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la totalité du site. Plusieurs tranches sont prévues dans la procédure de ZAC en cours.

Une densité minimale brute d'environ **15 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

En cohérence avec le programme de la ZAC, **24 logements locatifs sociaux devront être programmés** dans les différentes tranches prévues (3 à 6). Une répartition entre les différentes tranches est possible, à condition que l'atteinte de l'objectif global à terme soit garantie de manière satisfaisante (par exemple, une forte proportion de l'objectif ne pourra pas être décalé à la dernière tranche).

En matière d'environnement, la ZAC fait l'objet de mesures compensatoires qui devront être mises en œuvre au plus tard en même temps que l'aménagement des secteurs attenants.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 2 hectares (6,7 en intégrant la partie en cours d'urbanisation)
- Densité brute globale à respecter : 15 log/ha
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants
- Sécuriser un accès sur la D86 à l'Est
- Conserver les éléments naturels au maximum et notamment la frange avec le secteur à caractère humide au Nord du site.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 1 – ZAC des Vannes (tranches 1 à 4)			
Surface totale / opérationnelle / consommée	6,7 / 2 / 2	Zonage	1AUZ
Vocation	Habitat	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Oui	Densité	15 log/ha

Secteur 2 - ZAC des Vannes - Tranches 5 et 6

Contexte



Localisation du secteur 1 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 1 : ZAC des Vannes, tranches 5 et 6

Le site des tranches 5 et 6 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Vannes est situé au Nord du centre-bourg de Saint-Père-en-Retz.

Le site est un vaste terrain enherbé de plus de 5,6 hectares. Quelques haies bordent le secteur notamment sur la partie Sud-ouest. Un bois dense longe toute la partie Nord du périmètre.

Au Sud, un cheminement piéton traverse les espaces naturels et une zone à caractère humide.



Vues sur le site et les constructions le long de la D86 depuis le chemin des Vannes

Le secteur est bordé à l'Est par la rue de Paimboeuf (D86) qui joue le rôle d'entrée de ville Nord du bourg de Saint-Père-en-Retz. Un accès principal (entrée sortie ou deux distinguées) est à envisager sur cet axe.

De l'autre côté de la voie, un alignement de pavillons se dessine du Nord au Sud. A l'Est de la zone humide, un vaste espace d'équipements et d'espaces naturels est à proximité.

Objectifs

Pour le secteur 2, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la totalité du site. Plusieurs tranches sont prévues dans la procédure de ZAC en cours.

Une densité minimale brute d'environ **15 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

En cohérence avec le programme de la ZAC, **24 logements locatifs sociaux devront être programmés** dans les différentes tranches prévues (3 à 6). Une répartition entre les différentes tranches est possible, à condition que l'atteinte de l'objectif global à terme soit garantie de manière satisfaisante (par exemple, une forte proportion de l'objectif ne pourra pas être décalé à la dernière tranche).

En matière d'environnement, la ZAC fait l'objet de mesures compensatoires qui devront être mises en œuvre au plus tard en même temps que l'aménagement des secteurs attenants.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 5,6 hectares
- Densité brute globale à respecter : 15 log/ha
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants
- Sécuriser deux accès sur la D86 à l'Est avec une gestion des flux entrants et sortants.
- Conserver les éléments naturels au maximum
- Garantir un traitement particulier des franges avec la zone à caractère humide au Sud et avec le bois au Nord.
- Pas d'implantation bâtie imposée.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 2 – ZAC des Vannes (tranches 5 et 6)

Surface totale / opérationnelle / consommée	5,6 / 5,6 / 5,6	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Oui	Densité	15 log/ha

Secteur 3 - ZAC de la Garnière - Tranches 7 à 10

Contexte



Localisation du secteur 3 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 3 : ZAC de la Garnière, tranches 7, 8, 9 et 10.

Le site des tranches 7, 8, 9 et 10 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Garnière est situé au Nord-est du tissu aggloméré de Saint-Père-en-Retz. Au total le site occupe une surface de plus de 9 hectares et se compose de deux entités distinctes.

En ce qui concerne la partie Nord du site : C'est un petit terrain enherbé d'environ 1,4 hectare. Il est cerné par des haies et des talus ainsi qu'une zone à caractère humide sur toute sa partie Est. A l'Ouest et au Sud, des alignements de pavillons entourent le secteur et quelques fonds de parcelles donnent directement sur le site. Une majeure partie du site est cultivée. Le secteur est accessible au nord par la rue du Ruau.



Vues en premier plan sur la partie en zone humide et en second plan sur le terrain du secteur 3 – Nord de la ZAC de la Garnière.

En ce qui concerne la partie Sud du site : C'est un vaste terrain enherbé d'environ 7,8 hectares. Il est bordé par haies au Sud et quelques arbres et talus sur les parties Nord et Est. Au Sud, un projet d'espace de loisirs est en cours. A l'Est, on retrouve l'ancienne gare ferroviaire et la voie de chemin de fer. Sur la partie Nord-est et Nord-ouest, des pavillons longent les voies et cadrent les limites du site de part et d'autre des rues de la gare et de la Garnière.

Un large chemin bordé doublé d'une haie traverse le site du Nord au Sud et coupe le terrain en deux grandes entités.



Vues sur le site Sud de la ZAC de la Garnière et sur le chemin traversant.

Le secteur est accessible par la D78 et la rue de la Gare. Le secteur d'équipements de sports et de loisirs est situé juste au Sud du site.

Objectifs

Pour le secteur 3, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la totalité du site. Plusieurs tranches sont prévues dans la procédure de ZAC en cours.

Une densité minimale brute d'environ **15 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

En cohérence avec le programme de la ZAC, **12 logements locatifs sociaux devront être programmés** dans les différentes tranches prévues. Une répartition entre les différentes tranches est possible, à condition que l'atteinte de l'objectif global à terme soit garantie de manière satisfaisante (par exemple, une forte proportion de l'objectif ne pourra pas être décalé à la dernière tranche).

En matière d'environnement, la ZAC fait l'objet de mesures compensatoires qui devront être mises en œuvre au plus tard en même temps que l'aménagement des secteurs attenants.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 9,2 hectares
- Densité brute globale à respecter : 15 log/ha
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants
- Sécuriser plusieurs accès sur la D78, la rue de la Gare, la Garnière et le Ruau.
- Conserver les éléments naturels au maximum
- Garantir un traitement particulier des franges avec la zone Nord et notamment la zone à caractère humide.
- Pas d'implantation bâtie imposée.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 3 – ZAC de la Garnière (tranches 7 à 10)

Surface totale / opérationnelle / consommée	9,2 / 9,2 / 8,8	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	6 ans
Opération d'ensemble	Oui	Densité	15 log/ha

Secteur 4 - Le Moulin Neuf

Contexte



Localisation du secteur 4 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 4 : Le Moulin Neuf

Le secteur du Moulin Neuf est situé au Nord du bourg, au cœur du tissu pavillonnaire récent. Il peut être considéré comme une grande dent creuse d'environ 2 à 3 hectares. C'est un espace naturel traversé par un chemin creux bordé de haies.



Vues sur le secteur, entrée Nord et chemin creux traversant la zone en Nord/Sud.

Le secteur est accessible par l'impasse des Grenouillères et l'impasse des Nénuphars, au nord du site.

Objectifs

Pour le secteur 4, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur le site à l'est ou celui à l'Ouest ou sur les deux.

Une densité minimale brute d'environ **12 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 2,5 hectares, dont environ 1,5 ha hors zone humide, haies et chemin.
- Densité brute globale à respecter : 12 log/ha
- Chaque secteur devra accueillir au moins 10 logements
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants
- Conserver les éléments naturels au maximum, notamment les caractères humides des zones au sud de chaque secteur.
- Conserver le chemin creux traversant, sa qualité paysagère et sa continuité. Le passage véhicule devra limiter le plus possible l'impact sur les haies.
- Pas d'implantation bâtie imposée mais une orientation des logements vers le Sud et le Sud-ouest devra être privilégiée.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 4 – le Moulin Neuf			
Surface totale / opérationnelle / consommée	2,5 / 1,5 / 1,5	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Oui (par secteur)	Densité	12 log/ha

Secteur 5 - Le Moulin de la Nicolière

Contexte



Localisation du secteur 5 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 5 : Le Moulin de la Nicolière.

Le site du Moulin de la Nicolière est un vaste terrain naturel non cultivé, localisé sur la partie nord du tissu urbanisé. Il jouxte plusieurs espaces à vocation principale d'habitat ainsi que la partie équipements scolaires à l'Ouest.



Vues sur les accès et cheminements piétons existants Au Sud et à L'est du site.



Vues sur les fonds de parcelles et clôtures environnantes et sur les haies qui composent le secteur.



Vues sur l'Eglise depuis l'impasse du Moulin de la Nicolière.

Les accès se font depuis l'impasse du Moulin de la Nicolière, depuis la rue des Islettes au Sud ou encore depuis la rue du Petit Prince.

L'espace est parsemé de petites haies et de talus à conserver ainsi que des porosités piétonnes à connecter.

Objectifs

Pour le secteur 5, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur le site à l'Est (secteur A) ou celui à l'Ouest ou sur les deux, c'est-à-dire l'ensemble du secteur.

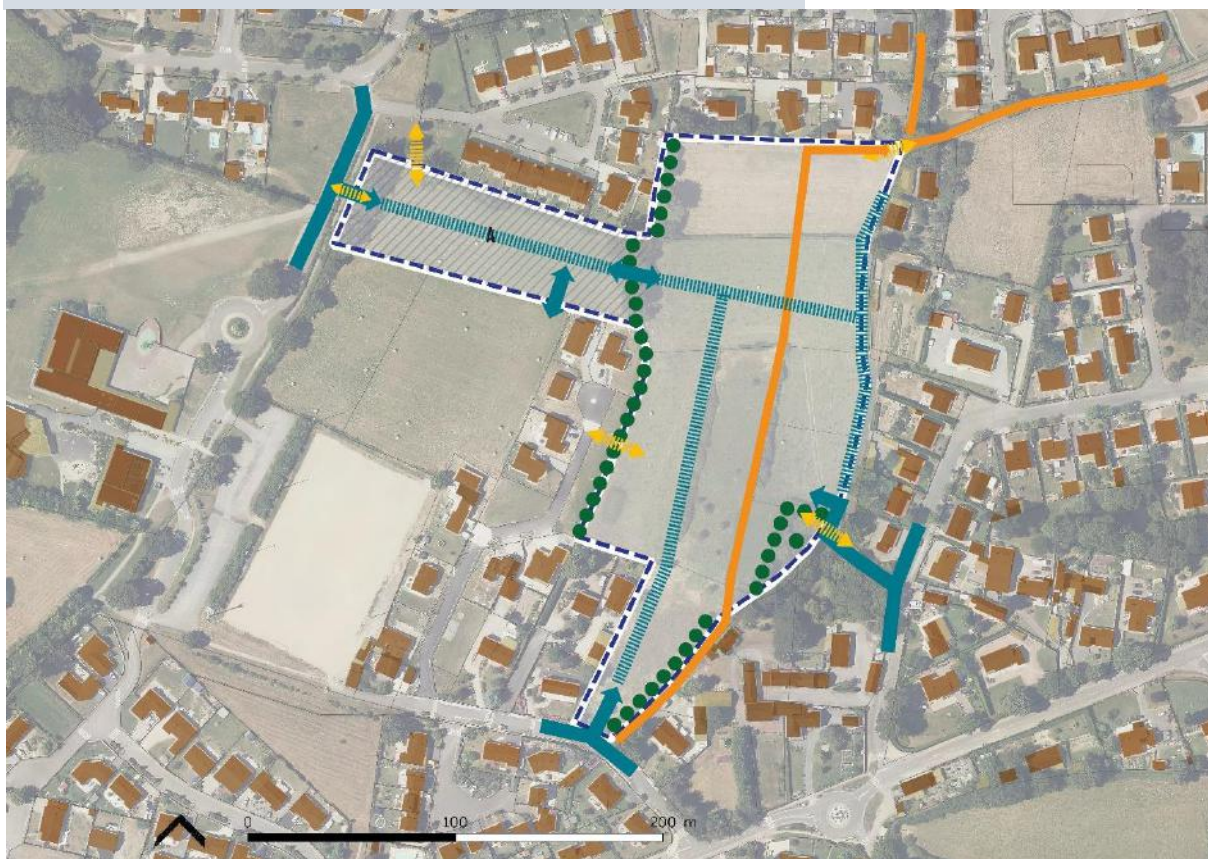
Une densité minimale brute d'environ **15 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est

possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme prévoira une certaine diversité de typologie d'habitat. Le programme devra comprendre au moins 15 % de logements sociaux (arrondi au supérieur). En cas de réalisations en plusieurs tranches, l'objectif devra être globalement respecté à chaque phase.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

En termes de desserte, l'aménagement du secteur devra permettre la création d'une connexion inter-quartier est-ouest. L'impasse du Moulin de la Nicolière sera requalifiée et élargie, avec un adressage du bâti sur cette voie, tandis que la liaison piétonne qu'elle permettait sera recréée en cœur d'opération, permettant de valoriser les structures paysagères et de mieux gérer les vis-à-vis. Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 3,2 hectares
- Possibilité de réaliser séparément le secteur A
- Densité brute globale à respecter : 15 log/ha
- Une connexion inter-quartier est-ouest créée avec l'aménagement.
- Requalification de l'impasse à l'est et transfert de la liaison piétonne en cœur d'opération.
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants
- Conserver les éléments naturels au maximum, en lien notamment avec les liaisons piétonnes
- Pas d'implantation bâtie imposée.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 5 – Le Moulin de la Nicolière			
Surface totale / opérationnelle / consommée	3,2 / 3,2 / 3,2	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	A horizon 3 ans
Opération d'ensemble	Oui	Densité	15 log/ha

Secteur 6 - Rue du Sarrasin

Contexte



Localisation du secteur 6 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 6 : Rue du Sarrasin

Le site se localise sur la partie Nord du bourg, dans le tissu pavillonnaire récent de Saint-Père-en-Retz. C'est une petite enclave naturelle non cultivée de moins d'un hectare.

Une construction a été autorisée à l'entrée Sud-est du site et ne rentre pas dans la future programmation d'ensemble.



Vues sur la parcelle depuis l'impasse du Sarrasin



Vues depuis l'Allée des Chênes Verts au Sud.

Le site est accessible depuis l'impasse du Sarrasin au Nord et depuis l'Allée des Chênes Verts au Sud-est. Un cheminement piéton passe au Nord du site.

Objectifs

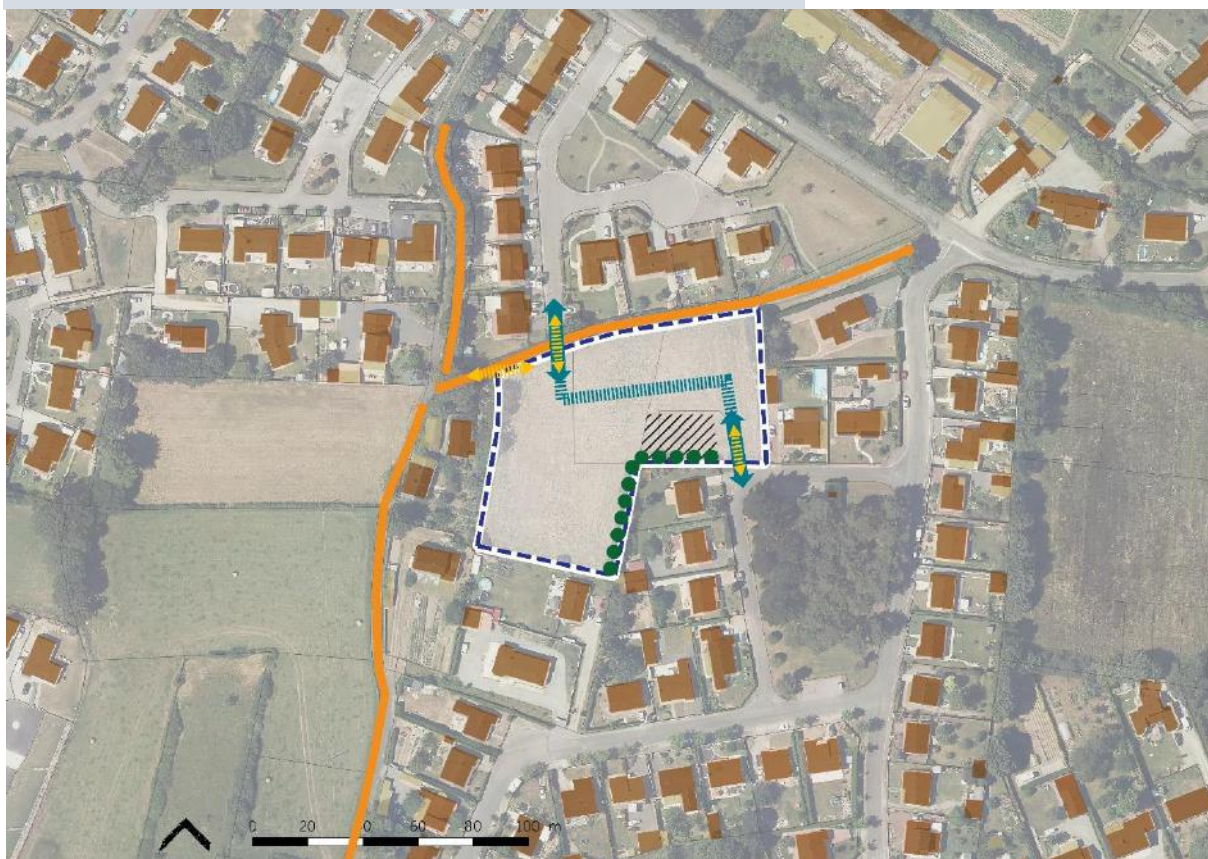
Pour le secteur 6, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur le site.

Une densité minimale brute d'environ **15 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 0,6 hectares
- Densité brute globale à respecter : 15 log/ha
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants.
- Conserver les éléments naturels au maximum.
- Garantir un traitement particulier des franges notamment avec les clôtures environnantes et les espaces déjà bâtis.
- Conserver une porosité piétonne et se rattacher aux cheminements existants.
- Pas d'implantation bâtie imposée.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 6 – Rue du Sarrasin			
Surface totale / opérationnelle / consommée	0,6 / 0,6 / 0,6	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	A horizon 3 ans
Opération d'ensemble	Oui	Densité	15 log/ha

Secteur 7 : La Roberdière

Contexte



Localisation du secteur 7 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 7 : Rue de la Roberdière

Le site se localise au Sud du bourg, entre la départementale D5 et le tissu urbanisé. C'est un petit terrain naturel non cultivé bordé de toute part par des haies composés d'arbres de haut jet.



Vues sur le site depuis l'entrée existante rue de la Roberdière



Vues sur la haie de la partie Ouest du site.

Le site est accessible depuis le chemin de la Roberdière, à l'Est.

Objectifs

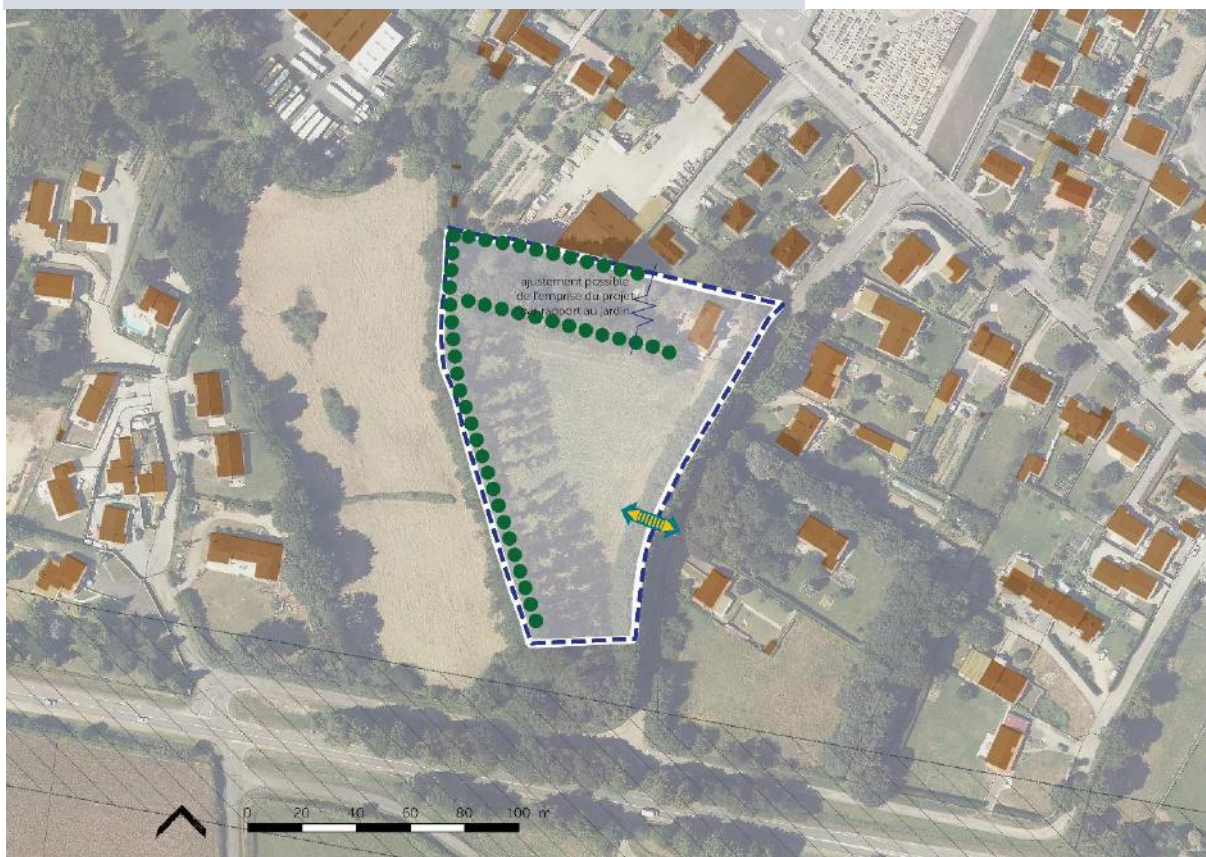
Pour le secteur 7, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur le site.

Une densité minimale brute d'environ **15 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et intégrer les enjeux bioclimatiques dans sa conception.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 1 hectare dont 0,8 hectare sans la maison et son jardin
- Densité brute globale à respecter : 15 log/ha
- Conserver les éléments naturels au maximum
- Garantir un traitement particulier des franges notamment avec les haies et les arbres environnants.
- La partie du fond de jardin associée au projet pourra être ajustée en fonction de la surface de jardin que le porteur de projet souhaite conserver autour de la maison.
- Pas d'implantation bâtie imposée.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 7 – La Roberdière			
Surface totale / opérationnelle / consommée	1 / 0,8 / 0,8	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	A horizon 3 ans
Opération d'ensemble	Oui	Densité	15 log/ha

Secteur 8 : Le Moulin Bertrand

Contexte



Localisation du secteur 8 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 8 : Le Moulin Bertrand

Le site se localise à l'Ouest du tissu urbanisé, entre la départementale D5 et des espaces résidentiels du bourg. C'est un petit espace naturel non cultivé bordé de haies et d'espaces paysagers de qualité.



Vues sur la haie bordant l'impasse du Moulin Bertrand.



Vues sur l'entrée Sud-est du site.

Le site est accessible depuis l'impasse du Moulin Bertrand à l'Est.

Objectifs

Pour le secteur 8, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur le site.

Une densité minimale brute d'environ **12 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune et à la prise en compte des nuisances de la route départementale

En matière de logements, le programme est libre mais une certaine diversité de typologie d'habitat devra être prévue.

En termes de desserte, il sera prévu une voie de faible gabarit, suffisamment éloignée de la haie et du chemin pour garantir leur pérennité et pour prévoir du stationnement. Cette voie permettra un fonctionnement à sens unique avec la voie existante à l'est de l'opération

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et privilégiera de grandes parcelles en lanières pour éloigner le plus possible les habitations des nuisances de la route départementale. Une partie plus dense au sud du site permettra d'optimiser au mieux la bonne exposition de cette partie du site (jardins au sud) et de compenser les lots plus importants à l'ouest et au nord.

Un aménagement paysager et acoustique permettra de limiter les nuisances de la route départementale et d'en qualifier les abords. Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie.



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 0,9 / 0,6 hectare
- Densité brute globale à respecter : 12 log/ha
- Conserver les éléments naturels au maximum
- Garantir un traitement particulier des franges notamment avec les haies et les arbres environnants.
- Pas d'implantation bâtie imposée.

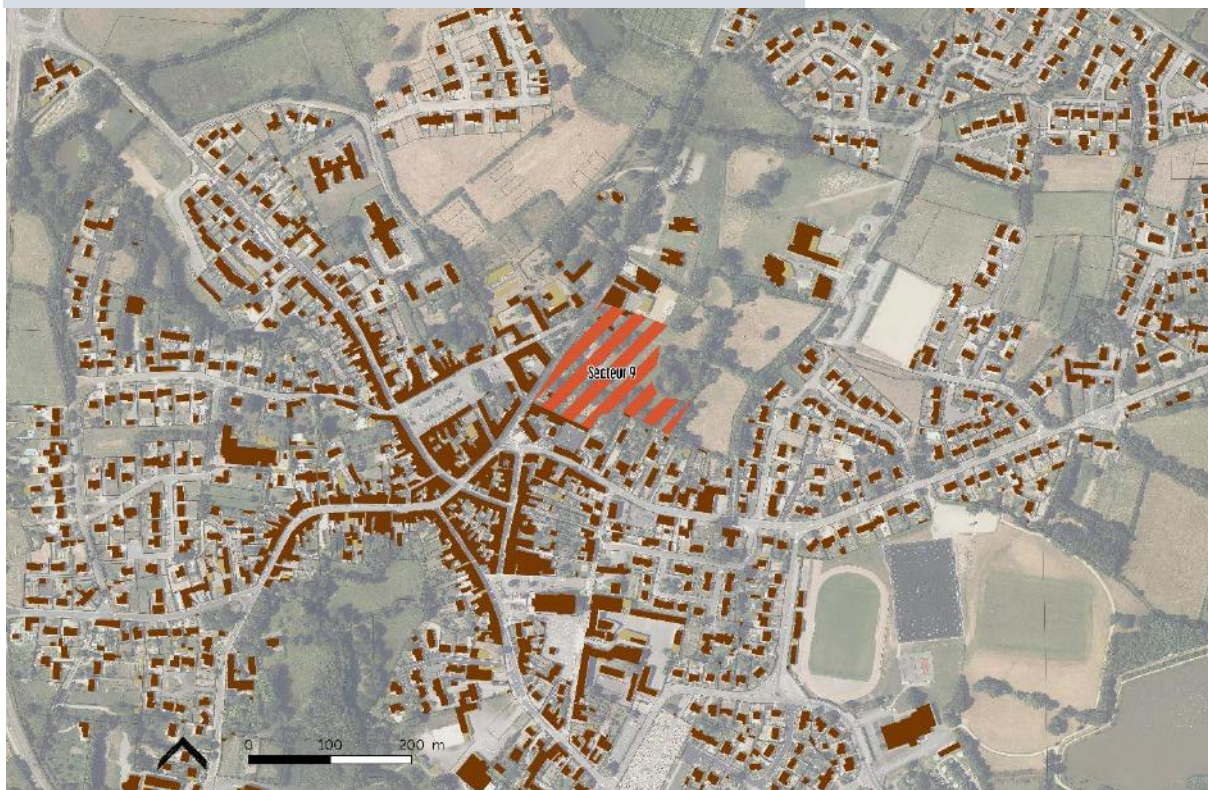
Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 8 – Le Moulin Bertrand			
Surface totale / opérationnelle / consommée	0,9 / 0,6 / 0,9	Zonage	1AUB
Vocation	Habitat	Echéance	A horizon 3 ans
Opération d'ensemble	Oui	Densité	12 log/ha

Secteur 9 : Château de Kermoarel

Contexte



Localisation du secteur 9 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 9 : Le Château de Kermoarel et son parc

Le site se localise dans le bourg de Saint-Père-en-Retz, en proximité directe avec la centralité. Il jouxte la mairie et les espaces d'équipements scolaires au Nord.

Le Château de Kermoarel se situe au cœur de cette vaste propriété naturelle et boisée. Quelques bâtiments et dépendances se situent au Nord et au Sud du Château.

Un petit plan d'eau ainsi qu'un vaste espace à caractère humide sont localisés plus en retrait de la route de Paimboeuf, en fond de parcelle.



Vues sur le Château depuis la rue des Vannes



Vues sur les espaces verts à proximité du site

De nombreux espaces verts sont situés sur le site et participent à la qualité paysagère et environnementale de la bâtisse ainsi que du tissu urbanisé du bourg. C'est un véritable espace de respiration pour le bourg.



Vues sur partie Sud-est du site.

Le secteur est accessible depuis la rue de Paimboeuf.

Objectifs

Pour le secteur 9, la vocation est mixte, comme pour la zone centrale du tissu aggloméré de la commune (UA). Les sous-destinations autorisées sont décrites dans le règlement littéral.

Toute opération destinée à la création de logements devra en comporter un minimum de 10.

Une densité minimale brute d'environ **20 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone. Une densité supérieure est possible tant que le programme et les formes urbaines restent adaptées au contexte rural de la commune.

En cas d'opérations successives, une modulation est possible mais la densité moyenne devra être atteinte à terme (soit une trentaine de logements au total)

Pour toute opération de plus de 10 logements, un pourcentage de 20 % de logements sociaux sera imposé (arrondi au supérieur).

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et constituer un prolongement qualitatif du centre ancien, par exemple en s'inspirant des implantations en courée observable dans le cœur de bourg. Le ou les projets devront également se coordonner avec ceux déjà réalisés sur les secteurs

d'OAP 9 et 10, afin de constituer à terme une entrée de bourg homogène et valorisante pour la commune. Les enjeux bioclimatiques seront intégrés dans la conception du ou des projets.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie.

OAP



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 1,7 hectare (dont environ 0,9 hectare considéré comme artificialisé autour du bâti existant)
- Toute opération devra comporter un minimum de 10 logements
- Densité brute globale à respecter : 20 log/ha
- Garantir un traitement particulier des franges avec les zones humides et le plan d'eau.
- Les éventuelles opérations de logements s'implanteront de manière privilégiée au nord-ouest ou au sud de la parcelle, de manière à préserver le bâtiment du Château et son parc proche comme composante importante du patrimoine local.
- Les arbres existants seront au maximum conservés.
- Un accès doit se faire depuis la rue de Paimboeuf, et plus particulièrement sur la partie Nord du site. Un autre sera à étudier selon le projet au sud.

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 9 – Château de Kermoarel

Surface totale / opérationnelle / consommée	1,7 / 1,5 / 0,8	Zonage	1AUA
Vocation	Mixte	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	non	Densité	20 log/ha

Secteur 10 : Sainte-Opportune

Contexte



Localisation du secteur 10 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 10 : Quartier de Sainte-Opportune rue des Vannes

Le site se localise dans la centralité de Saint-Père-en-Retz. Il jouxte les tranches 3 et 4 de la ZAC des Vannes et le chemin menant aux foyers de vie. Au Sud, les salles de la mairie annexe et la place du Marché. A l'est, les équipements scolaires et le Château de Kermoarel et son parc.

C'est un vaste espace urbanisé, assez boisé et parsemé d'un patrimoine bâti assez dégradé. Il existe un véritable enjeu de renouvellement urbain sur l'ensemble du secteur.



Vues sur le bâti au centre du site



Vues sur les espaces bâtis et libres et sur les murs existants sur le site



Vues vers le Sud du site et l'ancienne école privée Sainte-Opportune.

De nombreux murs et bâtiments patrimoniaux méritent d'être conservés car ils participent à la qualité et à l'identité du lieu. Tout comme le patrimoine bâti, le patrimoine naturel du site participe à nourrir l'ambiance boisée de qualité.

Le site est accessible depuis la rue de Paimboeuf, depuis le chemin des Vannes et la rue des Vannes ainsi que depuis la ZAC des Vannes au Nord (se référer à l'OAP du secteur n°1 – ZAC des Vannes – Tranches 3 et 4).

Objectifs

Pour le secteur 10, la vocation est mixte, comme pour la zone centrale du tissu aggloméré de la commune (UA). Les sous-destinations autorisées sont décrites dans le règlement littéral correspondant.

Le site comprend plusieurs secteurs avec des objectifs adaptés à leur nature et à leur dynamique actuelle.

Le **secteur A** est amené à accueillir une opération globale de renouvellement d'une vingtaine de logements, intégrant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Le **secteur B** est constitué d'une unité foncière ayant vocation à faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, permettant de créer une liaison viaire et de préserver un parc boisé au nord. Une densité minimale brute d'environ **20 logements à l'hectare** est à prévoir sur l'ensemble de la zone avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Le **secteur C** est une propriété habitée qui a fait l'objet d'une division récente (au nord). Une autre opération n'est pour l'instant pas

d'actualité, mais si plus d'un nouveau logement était créé sur ce secteur au-delà des deux existants, une opération d'ensemble s'articulant au secteur B serait à prévoir, respectant les mêmes objectifs (20 logements à l'hectare et 20% de logements sociaux sur le périmètre de l'opération).

Le **secteur D** est une habitation isolée au sein du secteur de projet. Il ne fait pas l'objet de prescription particulière mais peut-être associé à un autre secteur à l'initiative de son propriétaire et avec l'accord du porteur de l'opération pour permettre un projet plus important.

En matière de formes urbaines, l'ensemble devra s'insérer avec les quartiers environnants et constituer un prolongement qualitatif du centre ancien, par exemple en s'inspirant des implantations en courée observable dans le cœur de bourg. Le ou les projets devront également se coordonner avec ceux déjà réalisés sur les secteurs d'OAP 9 et 10, afin de constituer à terme une entrée de bourg homogène et valorisante pour la commune. Les enjeux bioclimatiques seront intégrés dans la conception du ou des projets.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 2 hectares en renouvellement urbain sur des parcelles bâties
- Quatre secteurs de projets indépendants
- Un minimum de 20% de logements sociaux
- Densité brute à respecter (B et C) de 20 log/ha
- Conserver les murs de clôtures et les éléments naturels au maximum, notamment le parc nord et une interface végétale sur la route de Paimboeuf.
- Conserver les éléments patrimoniaux reperés ou à défaut, en cas d'impossibilité technico-économique, de rechercher des nouvelles implantations inspirées des formes traditionnelles (en courée, autour du parc boisé, etc.)
- Garantir un traitement particulier des franges avec la zone Sud et les équipements.
- Une traversée automobile doit être permise entre la rue de Paimboeuf et la future ZAC des Vannes.
- Une porosité piétonne doit être garantie notamment en connexion avec le chemin des Vannes

Légende

- Périètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 10 – Sainte-Opportune			
Surface totale / opérationnelle / consommée	2 / 1,3 / 0,4	Zonage	1AUA
Vocation	Mixte	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Oui (sauf A et B)	Densité	20 log/ha

Secteur 11 : Le Surf Park

Contexte



Localisation du secteur 11 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 11 : le futur Wavegarden, un bassin pour la pratique du surf

Le site se situe au Nord du bourg. C'est un vaste espace agricole. Une partie de ces espaces sont classés comme Espace Agricole Pérenne au SCoT du Pays de Retz.

Ce site est directement connecté au tissu urbanisé et jouxte la salle polyvalente de la Bergerie et son aire de stationnement.

De nombreuses haies bordent le site et un ruisseau sur la partie Nord, en contrebas. Une partie du site est en zone inondable au Nord-Ouest.



Vues sur site depuis la voie à l'Ouest



Vues sur les bords du site, notamment les haies et le nouveau giratoire à l'Est



Vues depuis le Sud du site, parking de la salle polyvalente.

Le site est accessible depuis la RD 86 à l'Ouest. Un tout nouvel aménagement a été réalisé en 2016 avec un giratoire qui permet une entrée sur le site. Un cheminement piéton le relie depuis la rue du Moulin Neuf au Sud.

Objectifs

Pour le secteur 11, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur le site. L'urbanisation de ce site est autorisée uniquement pour un projet de bassin artificiel pour la pratique du surf. L'objectif est de créer un parc qui permette la pratique du surf sportif et de loisirs et des activités ou équipements associés et nécessaires à la gestion de la structure.

En termes d'intégration paysagère, le projet devra :

- Au sud et à l'est, mettre en place des filtres paysager confortant la végétation existante afin d'inscrire le projet dans la trame bocagère et de créer une transition harmonieuse avec le site de l'OAP 12 d'une part et avec les espaces agricoles d'autre part.
- Au nord, mettre en place un cordon paysager de transition vis-à-vis du cours d'eau, pouvant accueillir certaines fonctions du projet (ex : lagunes, noues, espaces de détente, etc.).

- A l'ouest, accompagner l'entrée d'agglomération par un traitement différencié avant et après le giratoire d'accès. Un traitement à dominante végétale sera ainsi privilégié au nord, afin d'intégrer les espaces de stationnements ou autres fonctions accueillies à cet endroit. Au sud, l'aménagement devra permettre de mettre en scène l'entrée du site, tout en marquant d'un point de vue architectural et/ou paysager une entrée dans l'agglomération pérézienne. La signalétique sera soignée et de préférence intégrée aux bâtiments ou éléments de mobilier urbain.

Outre la dimension paysagère, le projet devra prendre en compte les différentes dimensions environnementales liées à la présence du cours d'eau en périphérie nord du site, notamment en protégeant et confortant la ripisylve, en maintenant un espace tampon faiblement artificialisé préservant les secteurs humides, en intégrant le risque inondation dans la conception du site et en maintenant une capacité identique en termes d'expansion de crue.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie. D'une manière générale, le projet devant imperméabiliser des surfaces importantes, il est attendu un effort particulier sur les autres espaces du projet pouvant faire l'objet de traitement perméables.

En termes d'apport en eau et d'assainissement, le projet devra étudier différentes solutions de manière à favoriser une diversité d'approvisionnement en eau et à traiter ou prétraiter autant que possible ses effluents sur site

Le projet devra également faire preuve d'une ambition particulière en termes de performances énergétiques et de prise en compte des enjeux bioclimatiques, notamment au niveau des choix d'orientation des bâtiments et espaces extérieurs.

Enfin, le projet devra prévoir une capacité d'accueil suffisante en termes de stationnement. Une recherche de mutualisation avec le site de la salle polyvalente et/ou le site de l'OAP12 sera cependant favorisée (tout en gardant une capacité propre suffisante pour répondre aux besoins courants à chaque site). La desserte des sites pourra être le cas échéant adaptée en fonction.

A noter qu'un dossier spécial présentant l'ensemble du projet est annexé au rapport de présentation du PLU.

OAP



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 8,4 hectares (8 hectares hors frange nord à conserver)
- Garantir un traitement particulier des franges adapté à chaque zone riveraine
- Mettre en place un espace de transition avec le cours d'eau, intégrant le risque inondation, la préservation de la ripisylve et de la zone humide.
- Rechercher de bonnes performances environnementales en matières d'énergies et de gestion du cycle de l'eau
- Etudier les possibilités de mutualisation de certaines fonctions avec les sites existants ou en projet riverains.
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants
- Conserver les éléments naturels au maximum

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 11 – Le Surf Park			
Surface totale / opérationnelle / consommée	8,4 / 8 / 8	Zonage	1AUW
Vocation	Loisirs	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Oui	Densité	-

Secteur 12 : La Bergerie

Contexte



Localisation du secteur 12 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 12 : le futur secteur de développement d'équipements de loisirs ou touristiques à la Bergerie

Le site se localise au Nord du bourg, en continuité du tissu aggloméré. Il est composé d'espaces naturels et agricoles ainsi que d'une friche industrielle : une ancienne casse automobile

Le site est accessible depuis la rue du Moulin Neuf au Sud ou encore depuis la salle polyvalente de la Bergerie au Nord-Ouest.

Objectifs

Pour le secteur 12, l'objectif est d'avoir un espace réservé à des activités de loisirs ou encore des équipements spécifiques notamment en lien avec le tourisme, le sport et les loisirs. Il n'existe pas de réels projets connus répondant à cette destination aujourd'hui sur ce site, mais celui-ci a vocation à accueillir un programme complémentaire du projet de Surf Park (OAP 11) et qui ne pourra être destiné qu'à titre accessoire à l'hébergement touristique. Il n'a pour autant pas à y être directement lié de quelque manière que ce soit, les projets peuvent être autonomes dans leur montage et leur portage.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 2,8 hectares (dont 1,1 ha artificialisé)
- Garantir une porosité piétonne avec les espaces environnants
- Conserver les éléments naturels au maximum
- Garantir un traitement particulier des franges avec la zone Nord et le futur site de bassin pour la pratique du surf.
- Le programme de l'opération devra être complémentaire du projet de Surf Park (OAP 11) et ne pourra être destiné qu'à titre accessoire à l'hébergement touristique.
- Prendre en compte l'insertion paysagère à l'entrée de bourg, et notamment la mise en valeur du Moulin Neuf

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - ★ Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - /// Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 12 – La Bergerie			
Surface totale / opérationnelle / consommée	2,8 / 2,8 / 1,7	Zonage	1AUL
Vocation	Sports et loisirs	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	non	Densité	-

Secteur 13 : Camping de la Gare

Contexte



Localisation du secteur 13 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 13 : Le Camping de la Gare

Le site se localise à l'Est du bourg, au Nord de l'étang et du pôle d'équipements. C'est un vaste espace naturel bordé de boisements et haies.

Il est traversé par des axes et cheminements piétons.

Le site est accessible depuis la D78 et quelques chemins à l'Est. Quelques habitations le bordent à l'Ouest. Au Sud, le pôle d'équipements sportifs et le bassin jouxtent le secteur.

Objectifs

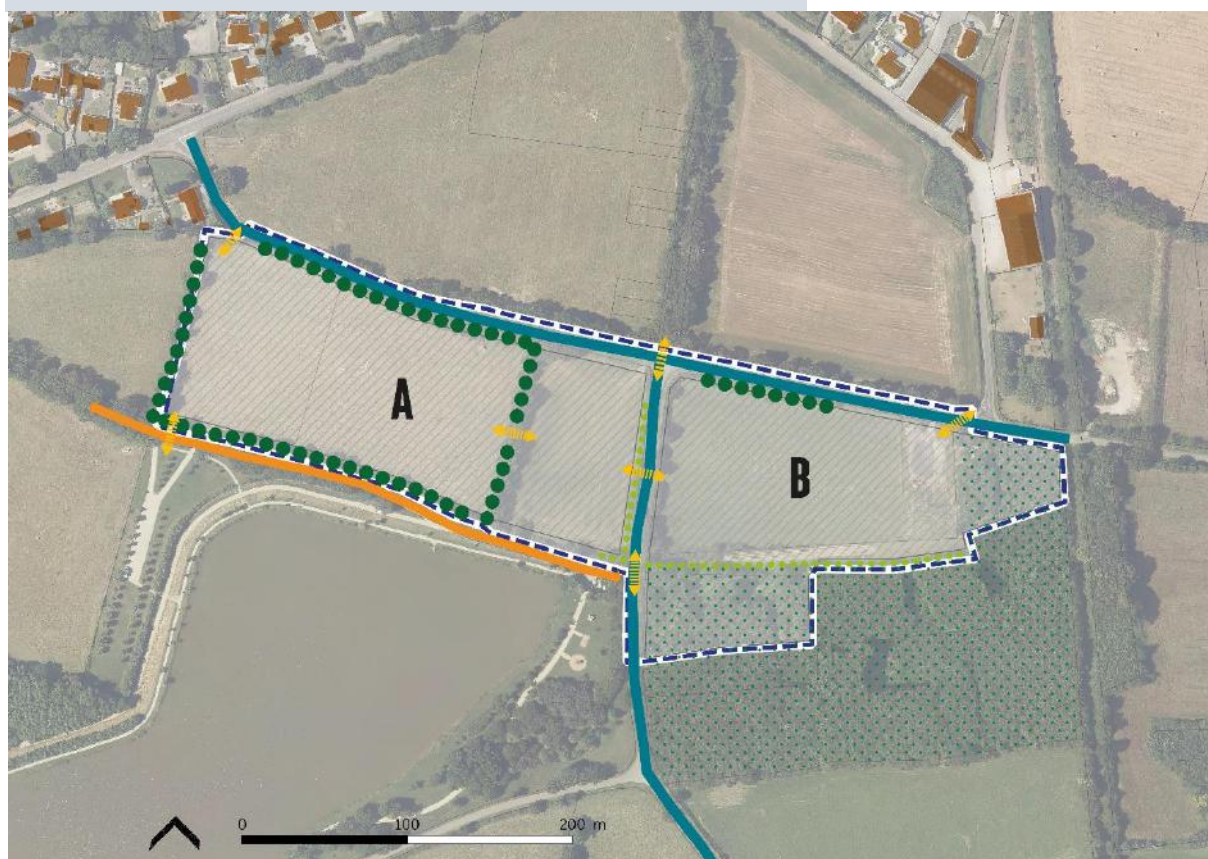
Pour le secteur 13, l'objectif est de proposer un secteur d'hébergement touristique en une ou plusieurs opérations d'aménagement, notamment par la création d'un camping, en profitant du développement du tourisme d'une manière globale à l'échelle de la destination et plus particulièrement à l'échelle de Saint-Père-en-Retz en lien avec le projet de Surf Park.

L'espace à une vocation liée au tourisme, aux sports et aux loisirs. Il ne présente cependant pas aujourd'hui un projet suffisamment abouti et il ne dispose pas de l'ensemble des réseaux à proximité, en particulier pour son site central pressenti comme première tranche d'urbanisation. Le secteur fait donc l'objet d'un classement en 2AU, et nécessitera une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP prévoit à titre indicatif une échéance de 3 ans, qui pourra être raccourcie à l'occasion d'une évolution du PLU sur la base d'un projet mature et d'une solution de desserte de la zone par l'ensemble des réseaux.

Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité de la station d'épuration d'accueillir les développements projetés, en intégrant les autres projets à venir sur la commune.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).

OAP



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 6,7 hectares
- Opérations articulées entre elles pour la création de camping, parc résidentiel de loisirs ou hébergement hôtelier dans un cadre majoritairement végétal.
- Chaque opération doit porter au moins sur un des secteurs définis
- Garantir une porosité piétonne avec les quartiers environnants et le site de loisirs public au sud
- Conserver les éléments naturels au maximum et notamment les bois, arbres et talus (une valorisation touristique type habitat insolite ou accro-branches est possible). Les ambiances végétales devront être conservées pour maintenir le caractère paysager de qualité du site.
- Garantir un traitement particulier des franges avec la zone Nord et la future ZAC de la Garnière.

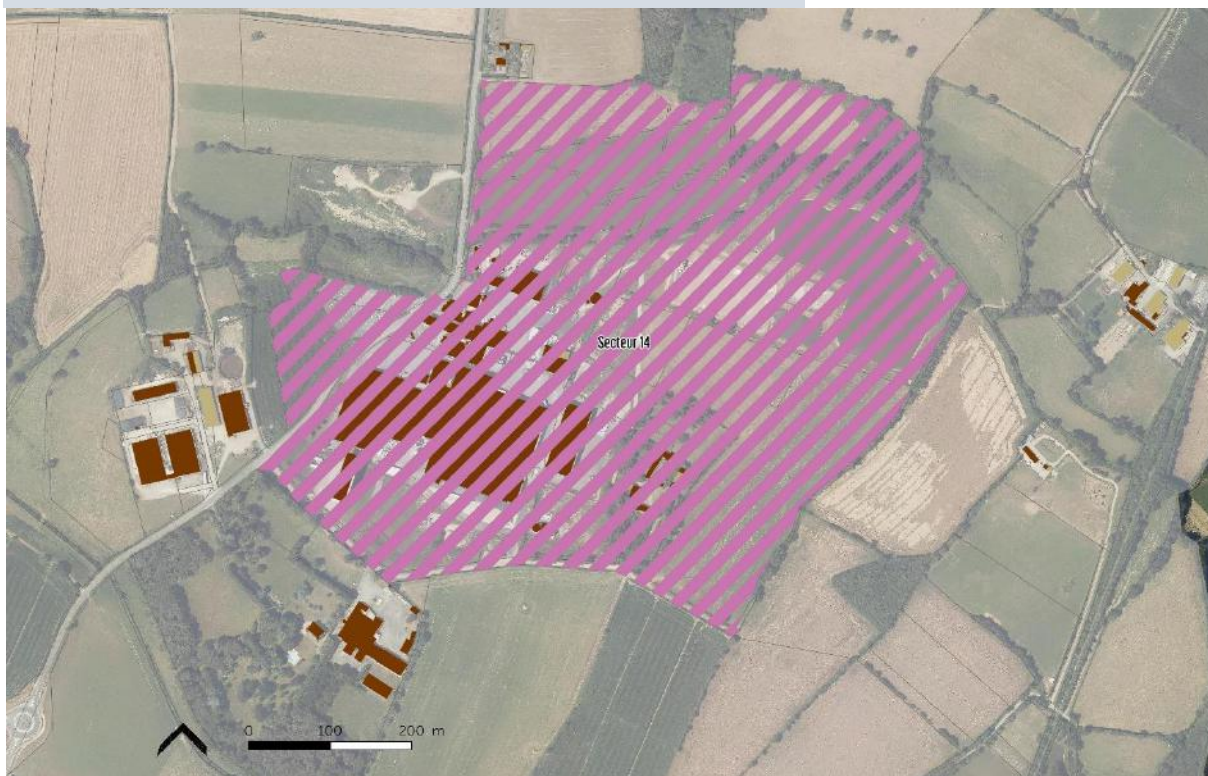
Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
 - Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Eléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 13 – Camping de la Gare			
Surface totale / opérationnelle / consommée	6,7 / 6,7 / 6,7	Zonage	2AU
Vocation	Tourisme, sports et loisirs	Echéance	3 ans*
Opération d'ensemble	Non	Densité	-

Secteur 14 : Extension de la laiterie Saint-Père

Contexte



Localisation du secteur 14 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 14 : Site de la Laiterie de Saint-Père

Le site se localise au nord du bourg, autour du site industriel de la Laiterie de Saint-Père. Il se décompose entre les bâtiments industriels en eux-mêmes, les parkings et les ouvrages d'assainissement associés, et un site potentiel d'extension à l'est incluant une ancienne ferme.

Le site est accessible depuis la D86. Il est bordé au sud par le Château de la Claie et son parc, à l'ouest par une exploitation agricole et des bâtiments d'activités, à l'est par des terres agricoles et au nord par un cours d'eau.

Objectifs

Pour le secteur 14, l'objectif est de prévoir un espace de développement potentiel pour un site industriel majeur de la commune, en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à cet usage exclusivement.

Les projets devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie du site et devront donc faire en sorte d'éviter toute aggravation du risque, voir si possible contribuer à la sécurisation des installations et de leurs usagers. En cohérence avec le PGRI, les parties non artificialisées du site concernées par un risque avéré d'inondation devront demeurer non urbanisées (une étude plus fine des niveaux à proximité des zones de risque pourrait utilement permettre une prise en compte plus précise de l'aléa).

Le fonctionnement du site en termes d'accès et de sécurité routière sera amélioré, notamment grâce à la prise en compte des mesures discutées avec le Conseil Départemental (création d'une traversée piétonne souterraine sous la départementale, accès poids lourds et livraisons au sud du site, accès central réservé aux services de secours, etc.)

Le site est amené à recevoir des constructions et installations techniques de grande ampleur. Une approche architecturale et paysagère aboutie sera nécessaire pour garantir la bonne intégration de ces éléments dans le paysage proche et lointain.

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et/ou la rétention à la parcelle en s'appuyant sur les techniques alternatives au tout-tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, récupérateur d'eau de pluie).



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 39 hectares, avec 7,7 ha artificialisables dont 6,5 en 1AUI
- L'ensemble du secteur a vocation à répondre aux différents besoins liés au fonction du site industriel, notamment par densification autour du bâti existant et extension sur les espaces non bâtis en zone constructible
- Le secteur A accueillera de manière privilégiée les fonctions d'accueil du site : stationnement, éventuels locaux d'accueil ou magasin d'usine,...
- Le secteur B pourra accueillir un projet de développement plus ambitieux, ne pouvant trouver place autour du bâti existant.
- Le secteur nord permettra l'extension des dispositifs de traitement et de rétention des eaux.
- Les projets garantiront un traitement particulier des franges avec l'extérieur du site industriel.
- Le risque inondation sera intégré à chaque projet

Légende

- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
- Périmètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)**
- Habitat et patrimoine**
 - Éléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 14 – Extension de la Laiterie de Saint-Père

Surface totale / opérationnelle / consommée	39 / 11 / 7,4	Zonage	UI, 1AUI, Ne
Vocation	Industrie	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Non	Densité	-

Secteur 15 : Extension du Parc de la Hurline

Contexte



Localisation du secteur 15 sur la commune de Saint-Père-en-Retz



Périmètre du secteur 15 : Extension du Parc d'activités de la Hurline

Le site se localise au sud-est de la commune et du bourg, dans le prolongement du parc d'activités de la Hurline. Il s'agit d'un espace ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, aujourd'hui caduc, dont les principes pourraient être à actualiser dans les prochaines années.

A l'occasion d'un permis d'aménager modificatif en 2015, la desserte de la zone a été repensée au profit d'une desserte en boucle, plus optimisée et permettant une plus grande variété de taille de lots.

Le site est accessible depuis la D5 via le parc d'activités existant.

Objectifs

Pour le secteur 15, l'objectif est de pérenniser le projet d'extension du parc d'activité déjà en cours, afin de disposer d'une offre d'accueil pour les entreprises sur la commune.

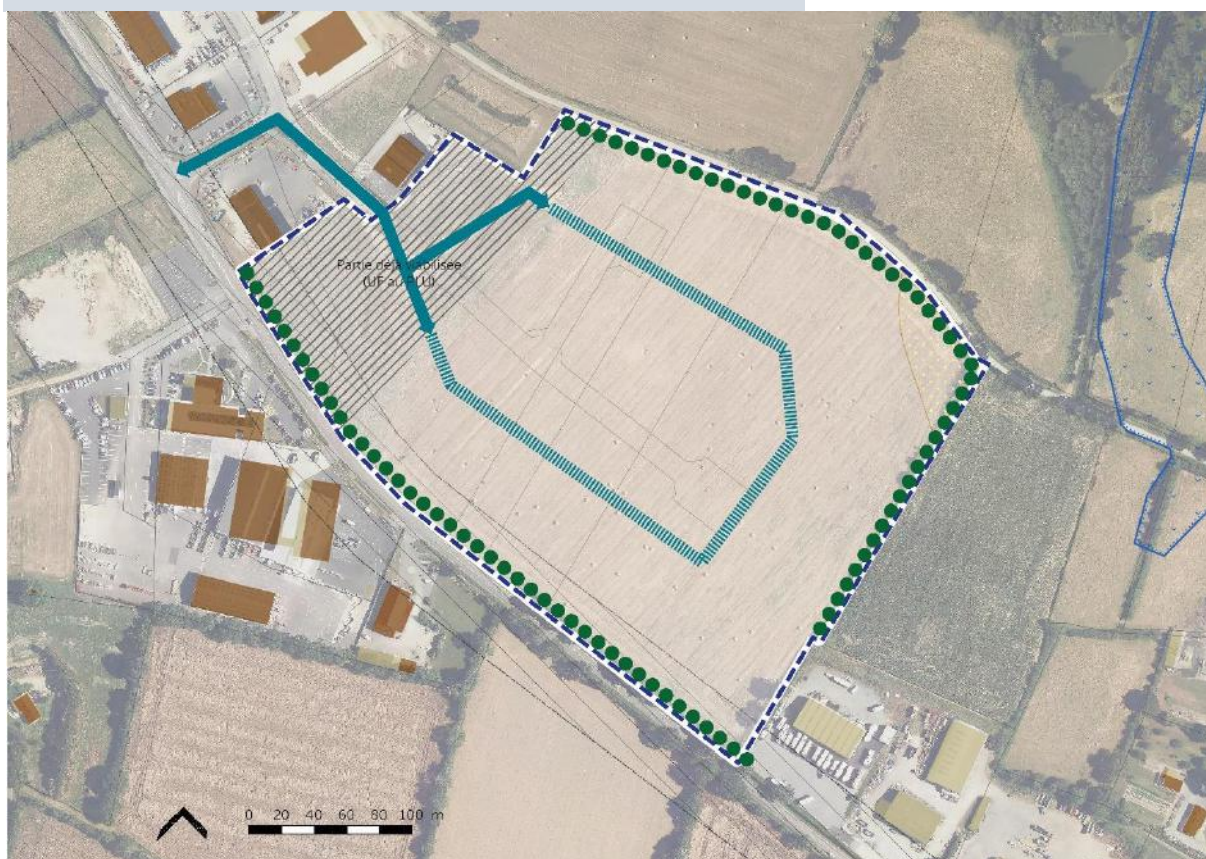
L'espace a une vocation dominante industrielle et artisanale.

Deux scénarios d'urbanisation sont envisagés :

- Ouverture de lots de petites et moyennes tailles destinés à des PME et des entreprises artisanales, dans la continuité du parc existant. Dans cette optique, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer que lorsque l'offre déjà disponible sera épuisée ou en passe de l'être. Un phasage de 3 ans a été mentionné dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP, mais cette période pourra être adaptée en cas d'utilisation rapide des capacités restantes. De plus l'urbanisation sera phasée en cohérence avec le rythme probable de commercialisation.
- Le second scénario correspond à l'accueil d'une grande entreprise nécessitant des surfaces importantes (y compris en intégrant ses réserves de développement. Dans cette optique, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire immédiatement, si besoin sur la totalité de la zone, en étudiant cependant la possibilité et l'opportunité de conserver un espace pour quelques petits lots dans le prolongement du parc existant.

Dans les deux cas, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité de la station d'épuration d'accueillir les développements projetés, en intégrant les autres projets à venir sur la commune.

OAP



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 10,1 hectares (dont 2,1 hectares déjà artificialisés à l'entrée de la zone ou conservé dans la trame verte et bleue communale)
- Opération d'ensemble prolongeant la partie déjà aménagée et devant porter sur l'ensemble de la partie restant à aménager.
- Une desserte en boucle sera privilégiée. Le tracé est en revanche indicatif. Une autre solution de desserte pourra être proposée en lien avec un éventuel repositionnement économique de la zone (ex: accueil d'une grande entreprise)
- Une attention particulière sera portée au traitement de la façade de l'opération le long de la départementale, en recherchant la création d'une implantation du bâti cohérente avec la partie déjà urbanisée.
- Un traitement paysager des franges nord et est du parc sera recherché. Environ 1 ha sera maintenu comme espace contribuant à la trame verte et bleue.

Légende

- Périètre du secteur soumis à OAP
- Mobilités**
 - Principe d'accès automobile
 - Principe de voie de desserte
 - Principe de cheminement doux
 - Cheminement à conserver ou à affirmer
- Trame verte et bleue**
 - Zone à caractère boisé
 - Zone à caractère humide
 - Haie et/ou talus à conserver ou à créer
 - Cours d'eau à protéger
- Espace**
 - Zone à caractère peu artificialisé à conserver
- Périètre d'un sous-secteur (et sa dénomination)
- Habitat et patrimoine**
 - Éléments du patrimoine à conserver
 - Principe d'intensité bâtie forte
 - Zone déjà bâtie ou en cours

Secteur 15 – Extension du PAE de la Hurline			
Surface totale / opérationnelle / consommée	10,1 / 8 / 8	Zonage	UF, 1AUF
Vocation	Industrie / artisanat	Echéance	3 ans, à moduler suivant projet et assainissement
Opération d'ensemble	Oui	Densité	-

Secteur 16 : Les Petits Brulés

Contexte



Contexte du secteur des Petits Brulés



Périmètre du secteur des Petits Brulés

Les Petits Brulés est un secteur à caractère résidentiel implanté entre les bourgs de Saint-Père et de Saint-Viaud. Ce groupe d'habitations s'est formé au coup par coup le long de la route D86 et de la rue des Quatre Chemins.

Il y a peu de maisons anciennes. Les pavillons sont récents et la densification s'est réalisée au sein même des limites du hameau courant les années 2000.

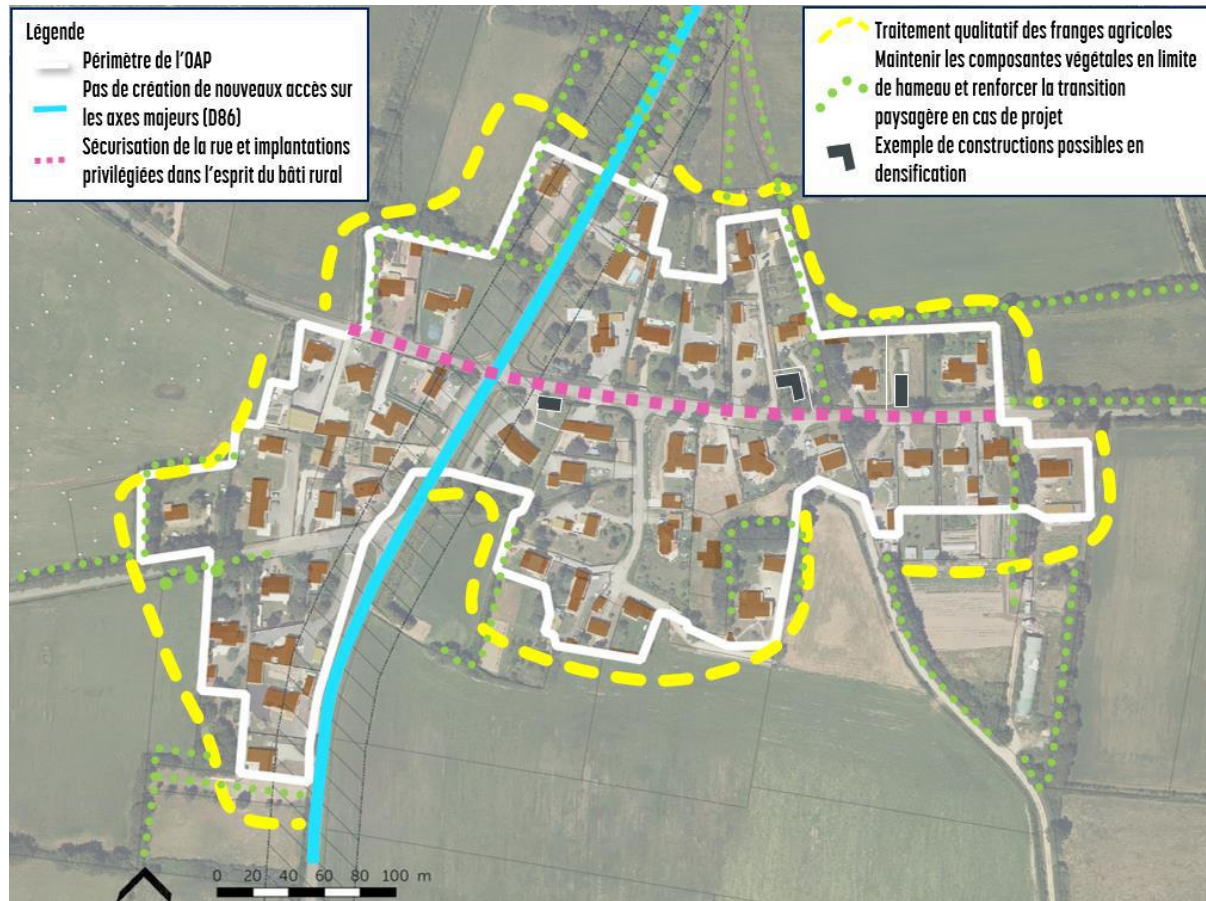
Il est considéré comme une forme complexe moderne au titre du SCoT du Pays de Retz.



Vues des Petits Brulés

OAP

La présente OAP vise à accompagner le renforcement du hameau à l'intérieur de ses limites actuelles, en veillant particulièrement au rapport des nouvelles constructions au paysage et aux voies existantes.



Synthèse des principes et objectifs :

- Surface : 8 hectares pour l'ensemble du hameau, tous les potentiels fonciers pour la création de nouveaux logements sont en densification des parcelles existantes.
- Les nouvelles constructions seront implantées de manière à favoriser la sécurité sur des voies traversant le hameau, notamment en respectant un recul vis-à-vis de la RD et en recherchant au contraire un « effet de rue » dans l'esprit du bâti rural le long de la rue des quatre chemins
- Les projets de nouveaux logements ou les extensions significatives des logements existants devront mettre en place un traitement paysager qualitatif vis-à-vis de la lisière extérieure du hameau et devront préserver les composantes paysagères tels que les haies et arbres identifiés. La création d'accès reste néanmoins possible.
- Pas de densité minimale imposée. A l'inverse les volumes bâtis et le nombre de logements créés devront rester mesurés et adaptés au contexte rural du hameau.

Secteur 16 – Les Petits Brulés			
Surface totale / opérationnelle / consommée	8 / 0 / 0	Zonage	AH
Vocation	Habitat	Echéance	Immédiate
Opération d'ensemble	Non	Densité	limitée