

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.2 OAP SECTORIELLES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en
date du **23/10/2025** arrêtant le
projet de Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

SOMMAIRE

PRINCIPES GENERAUX.....	4
Propos introductifs.....	5
Clefs de lecture des OAP.....	7
Principes généraux applicables à toutes les OAP.....	14
Tableau de synthèse des OAP.....	19
 OAP PAR COMMUNE.....	 20
Corsept.....	22
Frossay.....	32
Paimboeuf.....	48
Saint-Brévin.....	62
Saint-Père-en-Retz.....	92
Saint-Viaud.....	110

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1/ PROPOS INTRODUCTIFS

1.1/ Le cadre législatif et réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs ou des thématiques stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

- L'article L.151-6 du Code l'Urbanisme prévoit que :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. 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. »

- L'article L.151-7 du Code l'Urbanisme précise que :

« 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 ;
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.
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DE2025-00854

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1.2/ Objectifs des OAP

Les OAP visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Concernant les OAP sectorielles, elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture) mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc. Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques. Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs et les thématiques stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

Les OAP (thématiques et sectorielles) sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un principe de compatibilité (et non de conformité comme c'est le cas pour les règlements graphique et littéral).

1.3/ Deux types d'OAP : sectorielles, thématiques

Les OAP sectorielles, objet du présent document

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont vocation à répondre à un projet concret et spécifique, sur un périmètre défini. Ainsi l'OAP sectorielle a pour objectif de répondre aux enjeux particuliers du secteur de projet et donc de proposer un projet respectueux et compatible avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les orientations présentées dans les OAP prennent en compte les spécificités de chaque site et indiquent au porteur de projet les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Parmi les OAP sectorielles, on distingue deux types d'OAP :

- Les OAP qui font référence au règlement du zonage et du règlement écrit qui lui est lié. Le règlement du zonage s'y applique. Sont concernées la quasi totalité des OAP.
- Les OAP qui ont valeur de règlement (appelée aussi "sans règlement" ou "valant règlement"). Cela ne concerne qu'une seule OAP, celle de la Guerche sur la commune de St Brevin Les Pins.

Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ne s'attachent pas à un secteur ou à un projet précis. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, à l'ensemble des projets qui méritent une attention particulière sur des enjeux précis. Deux OAP thématiques ont été élaborées dans le cadre du PLUi : une OAP trame verte et bleue et une OAP patrimoine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2/ CLEFS DE LECTURE DES OAP

2.1/Mode d'emploi

. 7

Les étapes

Etape 1 : je me réfère au plan de zonage

Les périmètres d'OAP sectorielles sont matérialisés sur le règlement graphique (aussi appelé plan de zonage).

Etape 2 : je me réfère à la fiche OAP correspondante

Les OAP sont classées par commune. Elles se composent d'une page de diagnostic et d'une ou deux pages d'orientations écrites et graphiques. Dans le cadre de mon projet, je dois prendre en compte les principes généraux applicables à toutes les OAP (cf partie 3/ ci-après) et les orientations spécifiques inscrite dans les fiches OAP par secteur.

Encart des OAP

Chaque OAP sectorielle contient un encart au début de la page spécifique aux orientations. Y sont précisés :

- 1/ la surface du site d'OAP ;

- 2/ l'obligation ou non de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;

L'expression "opération d'aménagement d'ensemble" fait référence à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, qui indique que l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) peut se faire "soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement". La terminologie "opération d'aménagement d'ensemble" caractérise donc l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions.

Une OAP soumise à opération d'aménagement d'ensemble est une OAP pour laquelle un aménagement au coup par coup est interdit. Aussi, l'exigence d'une opération d'ensemble induit qu'une demande d'autorisation d'urbanisme soit déposée sur la totalité du secteur, ou a minima, sur plusieurs de ses terrains.

A noter :

> La notion d'opération d'aménagement d'ensemble ne fait pas référence à une procédure d'aménagement particulière (ZAC, lotissement, etc.).

> Une OAP non concernée par une opération d'aménagement d'ensemble (notamment car elle ne porte pas sur une zone AU mais sur une zone U - urbaine) ne signifie pas une absence de cohérence et de réflexion globale sur le secteur. Le ou les porteurs de projet pourront prévoir leurs aménagements et constructions en une ou plusieurs fois et seront tenus, dans tous les cas, de respecter les orientations définies dans le cadre des OAP (qui permettront d'assurer une cohérence d'aménagement, même dans le cas de multiples projets sur un même secteur).

- 3/ l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou la temporalité d'aménagement ;

Cf partie 3.5 ci-après.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation vise les secteurs d'OAP concernés par un zonage AU (zone à urbaniser) et la temporalité d'aménagement, ceux objet d'un zonage U (zone urbaine).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-26251023-DEL2025199B-DE

la part de logements sociaux ;

Réception par le préfet : 27/10/2025

La densité à respecter concerne les OAP comprenant de l'habitat. Il s'agit d'une densité brute, tenant compte des espaces publics ou communs (voiries, stationnement, espaces verts, places,...). La densité a été définie au regard du périmètre de l'OAP à l'exception des espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques (zones humides notamment). Dans le cas d'une OAP comprenant plusieurs vocations, la densité ne porte que sur les parties du secteur dédiés majoritairement au logement.

Le nombre de logements à réaliser n'est ni un minimum ni un maximum à atteindre. Il est indicatif et à respecter dans une logique de compatibilité entre le projet et l'OAP.

Néanmoins, dans une logique d'optimisation du foncier et de densification urbaine, une densité plus élevée que celle inscrite dans l'OAP peut-être envisagée à condition que les autres principes de l'OAP soient respectés et que l'intégration urbaine du projet soit garantie.

Toutes les OAP ne comprennent pas de densité et nombre de logements. Les OAP en extension comprennent toutes des orientations relatives à la densité et au nombre de logements. Concernant les OAP en densification, des densité et nombre de logements ont été inscrits :

- dans le cas où les terrains étaient non ou peu bâtis
- dans le cas où des projets étaient connus

Dans les autres cas, les OAP en densification permettent d'afficher la vocation des secteurs et de définir des principes d'aménagement en cas de densification et/ou de requalification du secteur.

Pour les OAP concernées par des % de logements sociaux, il faut entendre par logements sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et notamment :

- > Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et les logements conventionnés ;
- > Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- > Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession ;
- > Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

- 5/ la hauteur maximum.

Les hauteurs indiquées dans les OAP constituent :

- soit un rappel du zonage/règlement (notamment lorsque les secteurs sont concernés par un filet de hauteur),
- soit une précision dans la façon d'appliquer la hauteur maximum autorisée dans le règlement écrit. Sur ce dernier point, par exemple : le règlement peut prévoir une hauteur maximum fixé à R+2+C et l'OAP venir préciser que sur une partie du secteur la hauteur maximum sera de R+2+C et sur une autre partie de R+1+C, pour tenir compte notamment des formes urbaines environnantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.2/ Légende commune

Les intangibles de chaque OAP sont définis par la légende commune ci-dessous. Ces invariants constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

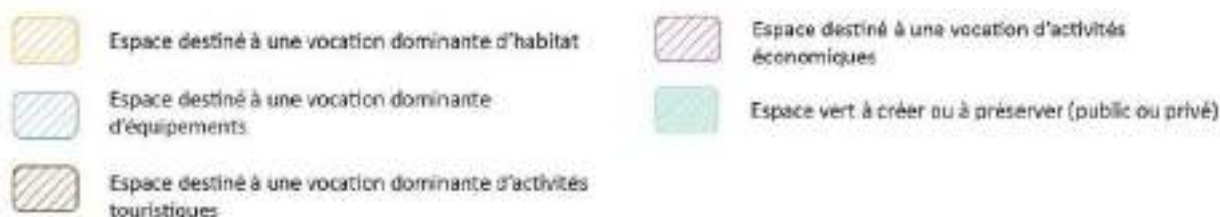
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Ci-dessous, des éléments explicatifs pour certaines orientations inscrites dans la légende :

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

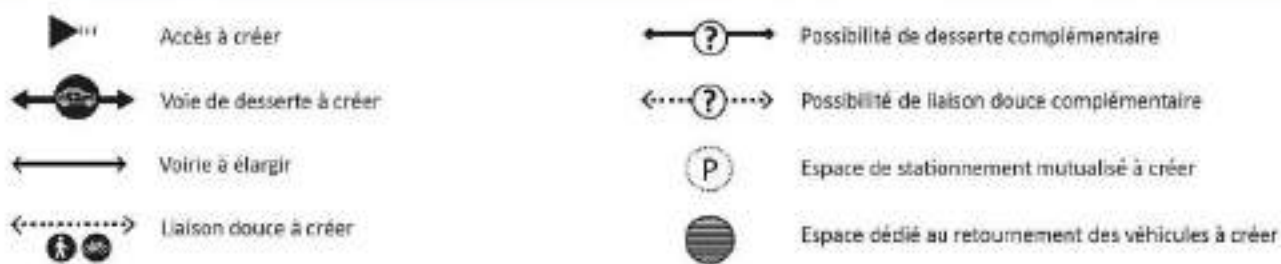


La vocation inscrite dans chaque site d'OAP est à respecter. D'autres destinations ou sous-destinations, permises dans le règlement de la zone (cf règlement écrit), peuvent néanmoins être autorisées, sous réserve cependant de ne pas remettre en cause :

- le caractère dominant de la vocation inscrite dans l'OAP ;
- la réalisation du nombre de logements attendus dans les sites d'OAP à vocation d'habitat.

Concernant la vocation "espace vert", de multiples formes sont possibles : espace vert public ou privé, espace vert individuel de type jardin ou espace vert collectif (parc par exemple). Se référer aux listes d'essences de l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT



Accès à créer

Un ou plusieurs accès voiture sécurisés permettant l'accessibilité du secteur d'OAP aux réseaux viaires existants sont à aménager. L'emplacement précis et la forme de l'intersection viaire pourront être définis au regard de la morphologie du terrain et des aménagements réalisés sur le site.

Sauf mention contraire sur le schéma ou dans le texte de l'OAP, d'autres accès au secteur, en complément de ceux matérialisés, pourront être réalisés. Néanmoins :

- l'aménagement de chaque site est guidé par une recherche d'optimisation des accès et leur multiplication sur une même voie est à proscrire ;
- ces accès ne devront pas remettre profondément en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations prévues sur le schéma d'OAP et devront répondre aux exigences de sécurité routière.

Voie de desserte à créer

La création d'une voie de desserte permet l'accessibilité viaire du secteur d'OAP par son raccordement à la circulation routière. Sauf mention spécifique, les voies peuvent être réalisées en double sens ou sens unique, en fonction des besoins de l'opération, de l'intégration au réseau viaire existant, et de la prise en compte des normes de sécurité publique. Le tracé précis de la voirie pourra être définie au regard de la morphologie du terrain et de la composition

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

04400586-20250909-2025-199B-DE

Accusé de réception

Réception par le préfet : 27/10/2025

ments dédiés au vélo peuvent également être réalisés, le cas échéant.

Sauf mention contraire, et sans remettre en cause les principes d'aménagement du secteur, des voies complémentaires, autres que celles matérialisées sur le schéma de l'OAP, pourront être réalisées, notamment pour assurer la desserte interne au site. Elles intégreront des aménagements modes doux (piétons et/ou vélos).

Rappel : les nouvelles voiries respecteront les dispositions du règlement écrit concernant leur dimensionnement, le passage des véhicules de gestion des déchets, etc.

Liaison douce à créer

Afin de permettre une accessibilité piétons et cyclistes au secteur d'OAP, une voie propre dédiée à cette mobilité est à aménager. Elle peut être réalisée sous forme de voie partagée ou de voies dédiées (voie piétonne d'une part et bande ou piste cyclable d'autre part).

Des voies complémentaires, autres que celles matérialisées sur le schéma d'OAP et favorisant le développement des modes doux, pourront être créées. Elles ne devront pas remettre en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations.

Espace de stationnement mutualisé / espace dédié au retournement des véhicules

La localisation de ces espaces est indiquée de façon préférentielle sur le schéma de l'OAP (au regard de la morphologie du terrain et/ou de ses abords). Selon l'aménagement proposé, leur emplacement précis pourra cependant être ajusté.



Maintenir, voire renforcer, la végétation existante

La conservation voire le renforcement des éléments végétaux existants matérialisés vise à permettre d'assurer l'intégration des futures constructions et aménagements et à gérer la perméabilité des sols. Il peut s'agir de boisements, de haies, d'alignements d'arbres, etc.

Cette végétation existante est à intégrer dans les projets et pourra être le support d'aménagements d'espaces verts communs ou individuels, d'aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, ou encore de développement des modes doux. Ces aménagements seront pensés et réalisés dans le respect de la fonctionnalité écologique des espaces de végétation à préserver.

Il est précisé que les éléments végétaux existants à intégrer au projet peuvent faire l'objet d'une prescription inscrite au règlement graphique et associée à une disposition dans le règlement écrit. Dans ce cas, en plus de l'OAP qui prévoit l'intégration de la végétation au projet, il s'agira de respecter les dispositions fixées par le règlement écrit, notamment concernant l'éventuel abattage/arrachage. Dans les autres cas (végétation inscrite dans l'OAP non associée à une prescription dans le règlement), il est précisé que l'abattage/l'arrachage est possible pour des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité publique ainsi que pour permettre le projet (création d'accès, passage de réseaux, ponctuellement, implantation de constructions, etc.). Néanmoins, l'ensemble du secteur matérialisé ne peut perdre son caractère végétal.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
son caractère végétal.
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Arbre(s) remarquable(s) à conserver

Il est précisé que l'abattage/l'arrachage est possible pour des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité publique. Au-delà de la protection de l'arbre, la gestion de ses abords est à intégrer au projet pour permettre sa pérennité.

Assurer une transition paysagère

Transition avec les espaces agricoles et / ou naturels : L'urbanisation des secteurs d'OAP situés à proximité d'espaces ouverts, agricoles et / ou naturels, offrant parfois de larges perspectives, amène à prévoir des aménagements permettant de gérer cette sensibilité paysagère et ainsi de traiter de façon qualitative la nouvelle lisière urbaine créée. Il s'agit de :

- porter une attention aux clôtures en interface avec les espaces agricoles ou naturels,
- prévoir des plantations déclinant au moins deux des trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).

Transition entre des espaces aux vocations différenciées ou avec des espaces déjà urbanisés : Afin d'assurer la bonne cohabitation entre diverses fonctions urbaines, notamment économiques et résidentielles, ou afin d'assurer la bonne intégration de futures constructions en interface avec des zones déjà bâties, l'aménagement des secteurs d'OAP amène à prévoir des aménagements permettant de gérer une transition douce et de ménager des espaces tampons sous forme de plantations, en déclinant au moins deux des trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).

Dans tous les cas : Les essences plantées seront adaptées à la nature du projet et respecteront les listes en annexe de l'OAP trame verte et bleue (essences à privilégier et essences à éviter).

Zone humide à préserver

Cette orientation fait écho au règlement graphique, qui matérialise les zones humides à protéger. Les aménagements réalisés sur le site de l'OAP intégreront la question de la fonctionnalité de la zone humide à ses abords.

Aménagement de gestion des eaux pluviales à prévoir

La gestion des eaux pluviales est à prévoir au sein du secteur de l'OAP. Dans certains cas, des localisations sont précisées pour l'aménagement de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales : il peut s'agir de bassins, de noues, etc. Ces localisations sont préférentielles. Selon l'aménagement proposé, leur emplacement précis pourra cependant être ajusté.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE



Elément d'ordre patrimonial à prendre en compte

Les bâtiments repérés sont à préserver dans l'aménagement du projet. La démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...) et pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Mur à conserver

Les murs repérés sont à conserver. La démolition partielle ou totale est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises pour des raisons de sécurité (état du mur...), pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice et, pour la création d'accès. Dans ce dernier cas, le nombre de percements dans le mur devra être limité ; des accès mutualisés sont à prévoir.

Typologies de logements

Dans certaines OAP, des orientations sont précisées concernant les formes d'habitat à réaliser. Il est parfois précisé les types de logements à réaliser ou le fait qu'une diversité dans la typologie des logements est à rechercher. Plusieurs possibilités sont offertes :

- > L'habitat individuel et l'habitat individuel groupé (ou mitoyen) : Il s'agit d'un seul logement dans un seul bâtiment. Dans le cas de l'habitat individuel groupé, les deux bâtiments sont accolés.
- > L'habitat intermédiaire : Il s'agit de plusieurs logements au sein d'une même construction et dans laquelle chaque logement dispose d'un accès individuel et éventuellement d'espaces privatifs et/ou communs.
- > L'habitat collectif : Il s'agit de plusieurs logements au sein d'une même construction et dans laquelle les espaces, notamment l'accès et les circulations, sont communs.

3/ PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES A TOUTES LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site d'OAP.

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

3.1/ Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- Mettre en œuvre des densités résidentielles pour optimiser le foncier

Pour atteindre les objectifs de densité fixés dans les OAP, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme.

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement que sur une partie du terrain, chaque partie accueillera un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant

L'application des règles de recul tend à entraîner la production des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.

Les projets proposeront des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.

- Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement

Dans une logique d'optimisation foncière et afin d'assurer un équilibre entre emprise artificialisée et espace libre, il s'agira de penser le réseau viaire et les aménagements liés au stationnement dans une logique de rationalisation et de regroupement. Ainsi, pour le stationnement, lorsque cela est possible :

- l'aménagement de "poches" de stationnement sera préféré à des aires de stationnement diffuses ;

- la mutualisation sera mise en place, notamment dans le cas de secteur d'OAP aux vocations mixtes.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
dans le cas de secteur d'OAP aux vocations mixtes.
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

3.2/ Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

. 15

- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets adapteront la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

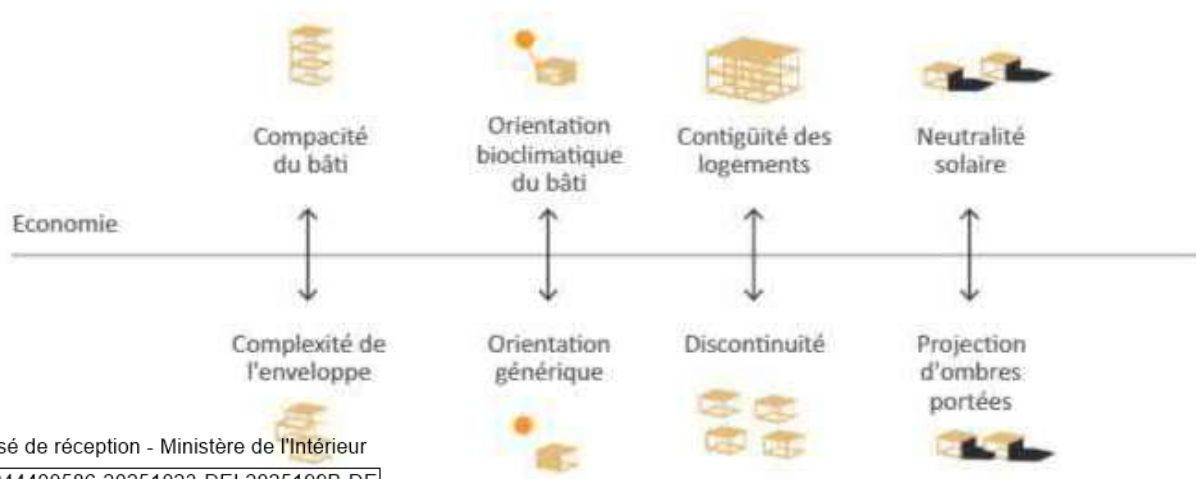
Cette orientation permettra de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

- Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets chercheront à mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions sera réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers pourront influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

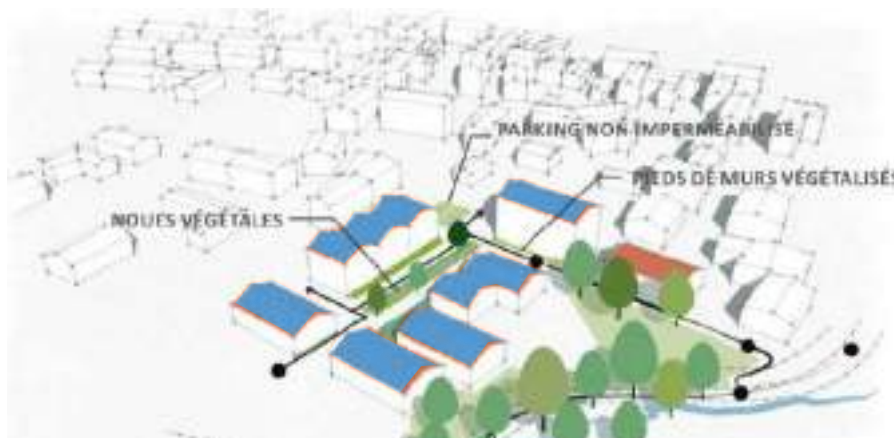
3.3/ Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans les espaces communs (publics ou privés). Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Les aires de stationnement communes (poches de stationnement privés ou publiques) seront traitées au maximum par des revêtements perméables pour l'air et l'eau et feront l'objet d'un traitement paysager.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces communs, privés ou publics (espaces de jeux, cheminements doux...). Ils feront également l'objet d'un traitement paysager.



- Inscrire le projet dans la trame verte et bleue

Les secteurs de projet s'inscrivent dans une logique d'intégration paysagère et écologique, en cohérence avec les milieux naturels environnants, la présence de réservoirs de biodiversité identifiés et les continuités écologiques existantes ou potentielles, telles que les corridors faunistiques et floristiques. Dans cette optique, des recommandations spécifiques sont formulées pour chaque opération, afin d'assurer une compatibilité forte avec les enjeux environnementaux locaux. De plus, le PLUi de la CCSE comprend une OAP thématique spécifique à la trame verte et bleue. Les porteurs de projet s'y référeront en complément des présentes OAP sectorielles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

3.4/ Inscrire le projet dans l'environnement bâti

- Assurer les alignements et reprises de hauteur

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. Ainsi, la construction projetée assurera de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant. Ce principe n'empêche évidemment pas de proposer des formes architecturales nouvelles et/ou innovantes mais une attention sera à porter aux formes urbaines produites.

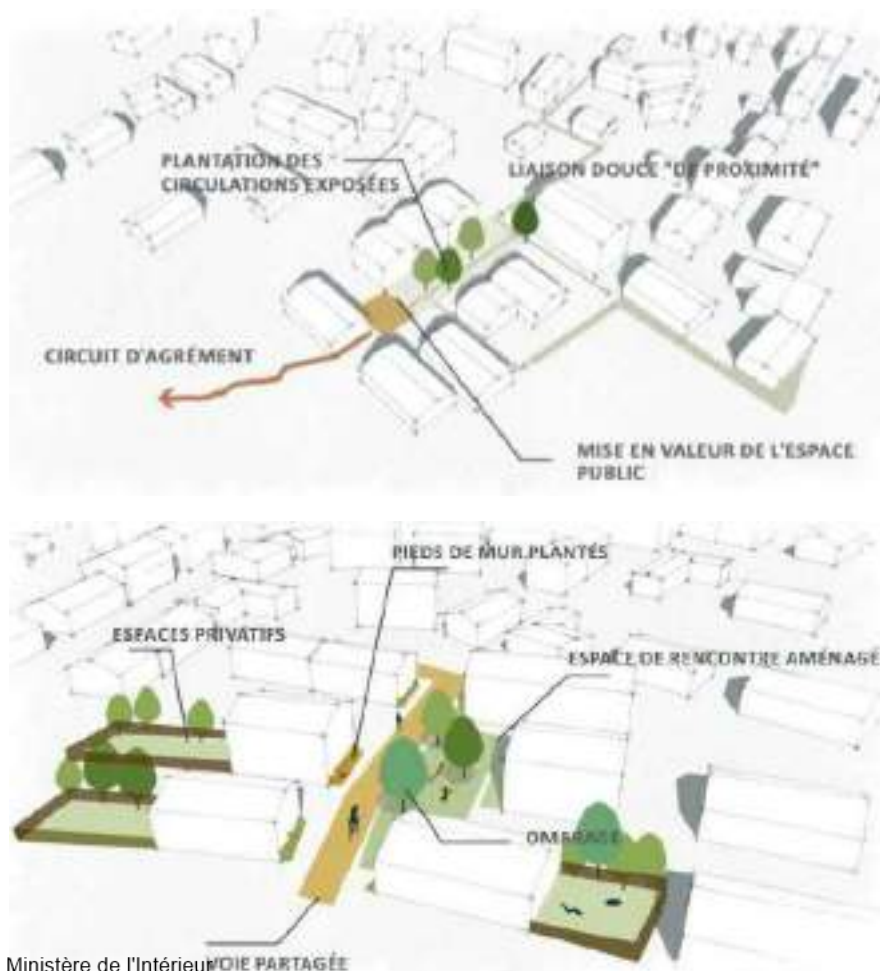
- Connecter la nouvelle opération à l'existant

La greffe de l'opération sera réussie notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes. Lorsque des liaisons douces existent, le projet cherchera à se connecter à celles-ci, voire à poursuivre leur aménagement.

- Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Dans le cadre des OAP concernés par des la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'un ou plusieurs espaces communs est à prévoir. A défaut, il s'agira d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Qualifier les espaces publics et communs et les équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.) sont des principes clefs à respecter dans l'ensemble des OAP. Les aménagements réalisés chercheront à prévoir un confort d'usage d'hiver comme d'été.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

3.5/ Respecter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, "les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant". Cette échéancier constitue une garantie de l'anticipation du développement du territoire.

En cohérence avec l'article précédemment cité :

- Les secteurs d'OAP faisant l'objet d'un zonage AU (à urbaniser) au règlement graphique comprennent tous une indication relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Elle est indiquée dans l'OAP et rappelée dans le tableau de synthèse des OAP ci-après.
- Concernant les secteurs d'OAP faisant l'objet d'un zonage U (zone urbaine) au règlement graphique, certains d'entre eux comprennent une orientation liée à la temporalité de leur aménagement. Cette temporalité d'aménagement fait écho à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ; elle permet à la Collectivité d'organiser la progressivité du développement. Elle est indiquée dans l'OAP et rappelée dans le tableau de synthèse des OAP ci-après.

Les projets ciblés sur les périodes 0-3 ans (après l'approbation du PLUi) sont considérés comme étant des projets à court terme, tandis que les projets prévus sur la période 3-6 ans sont considérés comme étant à moyen terme et les projets prévus au-delà de 6 ans après l'approbation du PLUi sont considérés comme étant des projets à long terme.

Les Collectivités, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seules parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel. Dans ce contexte, l'ouverture prévisionnelle de chaque zone à urbaniser ou la temporalité d'aménagement des secteurs situés en zone urbaine peuvent être adaptées dans les cas suivants :

- > Pour tous les secteurs, l'ouverture à l'urbanisation ou la temporalité d'aménagement peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet.
- > Pour les secteurs d'équipement, l'ouverture ou la temporalité d'aménagement prévisionnelle peut également être modulée pour répondre aux besoins de la population.
- > Pour les communes concernées par plusieurs sites d'OAP, l'ouverture / la temporalité des secteurs de projet peut-être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OAP

Commune	Nomination de l'OAP	Vocation de l'OAP	Densification ou Extension	Temporalité	Périmètre de l'OAP	Densité de l'OAP (nb lgmts/ha)
Corsepet	Rue de l'Estuaire	Habitat et économie	Densification	long terme	3,24	20
	Rue du chemin de fer	Habitat	Densification	long terme	0,75	12
	Site de l'école	Habitat	Densification	moyen terme	0,73	23
	Pitardais n°1	Habitat	Extension	moyen terme	0,51	21
	Pitardais n°2	Habitat	Extension	moyen terme	0,44	22
Frossay	Rue de la Paix / Chemin du Pilet	Habitat	Densification	court terme	0,15	22
	Maison de retraite les Eglantines	Habitat	Densification	court terme	0,46	129
	Rue des Jardins N°1	Habitat	Densification	moyen terme	0,16	25
	Rue des Jardins N°2	Habitat	Densification	court terme	0,34	29
	Route du Moulin Neuf / Rue de la Fuie N°1	Habitat	Densification	court et moyen termes	1,21	8
	Rue de la Fuie N°2	Habitat et économie	Extension	court, moyen, long termes	3,41	40
	D6	Habitat et équipement	Extension	moyen terme	0,37	25
	Nouvel EHPAD	Habitat et équipement	Extension	court terme	1,73	19
Paimboeuf	Rue Pronzat Rue des Remparts	Habitat	Densification	long terme	0,59	25
	Rue Bel Air Rue de la Connetrie	Habitat	Densification	court, moyen, long termes	0,79	35
	Impasse Pen Bo	Habitat	Densification	moyen terme	0,39	21
	Rue du Haut Paimboeuf	Habitat et économie	Densification	moyen, long termes	1,59	58
	Secteur Pergaud	Habitat	Densification	court terme	0,37	81
	Les Jardins	Habitat	Densification	moyen, long termes	1,25	32
	Bd de l'Astrolabe	Habitat	Densification	court terme	0,61	26
Saint-Brevin-les-Pins	Avenue de la Guerche	Habitat et équipement	Densification	court à moyen terme	1,68	80
	Durand Grellier Ballé	Habitat et économie	Densification	moyen terme	1,57	67
	Rue de l'église	Habitat et économie	Densification	moyen terme	0,21	76
	La Bresse	Habitat et équipement	Densification	court terme	2,96	84
	Centralite l'Océan	Habitat et économie	Densification	moyen terme	0,25	80
	La Quatrefois	Habitat	Densification	moyen terme	0,56	25
	Av. de la Croix du Sud	Habitat et Equipement	Extension	moyen terme	0,55	24
	Chemin des Roches Plates (La Grand Ville)	Habitat	Extension	long terme	4,06	40
	Chemin des Parquais (La Grand Ville)	Habitat	Densification	moyen terme	0,68	29
	Avenue Pont Renaud	Habitat	Extension	moyen à long terme	0,48	21
	La Fouilleuse	Habitat	Extension	moyen terme	3,01	42
	St-Cloud	Habitat	Densification	court terme	0,59	31
	Guerche Sud	Artisanat, activités, services	Extension	court à moyen terme	14,05	sans objet
	Guerche Nord-Est	Habitat + service	Extension	court terme	7,69	25
Saint-Père-en-Retz	Rue de Begueneau	Habitat	Densification	court terme	0,54	74
	Rue de l'Abbe Perrin Lycee	Habitat	Densification	court terme	0,38	105
	La Bergerie Le Moulin Neuf	Habitat	Densification	moyen terme	0,49	35
	Rue de Blandeau ancien Super U	Habitat	Densification	long terme	1,34	35
	Place du marche Rue des Vannes	Habitat	Densification	moyen terme	1,07	28
	Rue du Petit Prince	Habitat	Extension	moyen terme	0,79	35
	Chemin de la Roberdière	Habitat	Extension	moyen terme	1,04	45
	Rue des Blottières	Loisirs	Extension	moyen terme	2,72	sans objet
	Laiterie	Economie	Extension	moyen terme	6,46	sans objet
Saint-Viaud	Rue du coteau et Route de Saint-Père	Habitat	Densification	moyen terme	0,55	11
	Les Forges	Habitat	Densification	moyen terme	0,92	17
	Rue du parc des Sports Rue du Fbg St Jean	Habitat	Densification	moyen terme	1,10	10
	Le Petit Quarteron	Habitat	Densification	court terme	0,47	11
	Chemin du Ministère de l'Intérieur	Habitat et équipement	Extension	long terme	2,13	23
	044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE	Habitat	Extension	long terme	0,55	22
Accusé certifié exécutoire		Equipement et économie	Extension	long terme	116,35	sans objet

Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

OAP PAR COMMUNE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

OAP PAR COMMUNE.....	20
Corsept.....	22
Frossay.....	32
Paimboeuf.....	48
Saint-Brévin.....	62
Saint-Père-en-Retz.....	92
Saint-Viaud.....	110

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au centre du bourg de Corsept longé par la D77.
- Caractère très routier des espaces publics.
- A proximité pavillonnaires, petits collectifs avec un rdc de commerce avec placette, une zone de stationnements publics et une maison de santé.
- Les abords sont ouverts, sans élément de clôture, et se composent principalement de zones enherbées plantées, et de poches de stationnements privatives.
- Au centre du secteur, se situe le cimetière de la commune. Il dispose sur ses limites Sud et Ouest de murets en pierre, et d'un parking localisé à l'Ouest.
- A l'Est du cimetière, se trouvent de grandes parcelles construites. Les deux parcelles desservies par la rue de l'Estuaire sont peu plantées d'arbres, une grande partie de leur surface est enherbée.
- Au nord, on note la présence d'un bâti ancien de type longère, qui dispose d'un grand jardin arboré, présentant les caractéristiques d'un parc privé.

ENJEUX

- Conforter la vocation commerciale, et de services installée rue de la Cour.
- Soigner l'effet d'entrée de bourg au niveau de l'entrée de la rue de l'Estuaire.
- Préserver la végétalisation située au Nord du secteur, ainsi que les murets anciens existants.
- Développer des gabarits et formes architecturales en harmonie avec l'identité du bourg.
- Désimperméabiliser, revégétaliser les surfaces bitumées. Gestion intégrée des eaux pluviales de ruissellement.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**
- Risques/ risque submersion / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



© Google-Mai 2023



© Google-Mai 2023

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

L'aménagement du secteur d'OAP permettra à la fois de préserver et conforter la vocation commerciale et de service existante située sur le RDC de la placette de la rue de la Cour (linéaires commerciaux), et d'accueillir de nouveaux logements en densification.

Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets. A l'entrée Ouest de la Rue de l'Estuaire ①, le niveau de RDC accueillera des cellules commerciales et/ou de services, dans le prolongement de celles de la rue de la Cour ⑧ et pour annoncer l'entrée dans le bourg communal. Dans la mesure du possible, la dynamique d'activités libérales médicales existante sera confortée. Au centre du secteur, le cimetière actuel aura vocation éventuellement à être déplacé à long terme ②, aux fins de dégagement de potentiel foncier en cœur de bourg.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux se feront depuis la rue de l'Estuaire ③. Un réseau de cheminements doux permettra de se raccrocher aux traversées piétonnes existantes (notamment sur la RD77) et d'accéder à l'espace vert situé au Nord du secteur. Concernant le stationnement, les parkings existants situés rue de la Cour et à l'Ouest du cimetière sont à conserver.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'entrée de bourg ④ bénéficiera d'un traitement particulièrement soigné. La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP (arbres remarquables d'une part, ensembles boisés d'autre part) sera intégrée aux projets. Elle permettra notamment l'aménagement d'un espace vert au Nord du site, constituant un espace de respiration dans un tissu urbain dense. Le long de la RD77, une transition paysagère sera à aménager, dans un objectif multiple de sécurité routière, de garantie de l'intimité des futures constructions et de paysagement de l'entrée de ville ⑤. Cette transition paysagère pourra abriter quelques stationnements complémentaires à ceux réalisés dans le cadre des opérations, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme de petits collectifs et d'habitats intermédiaires de part et d'autre de la rue de l'Estuaire, et de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés) à l'intérieur de l'îlot urbain au Nord Est. Il est attendu une volumétrie plus affirmée sur la partie Sud, au niveau de l'entrée et le long de la rue de l'Estuaire (R+2+C ou R+2+attique) ⑥ via une densification des fonds de jardin. Une attention sera portée à l'orientation des constructions dans la partie Est du site ⑦, afin d'assurer une composition urbaine permettant à la fois de faire le lien avec le tissu environnant et de mettre en valeur l'espace vert au Nord du secteur.

Surface : 3,24 ha

Opération d'aménagement d'ensemble :

Sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Long terme

Densité : 20 logements/ha

Logements sociaux : Sans objet

Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à proximité des deux ronds-points de la rue du Chemin de Fer, au Nord de la D77, au niveau de l'entrée Ouest du centre-bourg de Corsept.
- Il est desservi au Sud par la D77, mais aussi par deux impasses de lotissement, au Nord par le Clos du Pré Vert, et au Nord-Ouest par la rue du Chêne Bonnet.
- Les accès aux logements existants se font actuellement directement sur la D77, et présentent une certaine dangerosité.
- Le secteur se compose de trois grandes principales parcelles auxquelles se rajoutent au Nord et Nord Est, plusieurs petites parcelles.
- Les grandes parcelles, disposent actuellement chacune d'un habitat individuel implanté au milieu. Une grande partie de la surface est enherbée avec quelques arbres plantés au Sud des logements, ainsi que des jardins potagers sur les arrières au Nord. Des murets bas sont aménagés du côté de la RD77.
- Le terrain est légèrement surélevé au niveau des maisons. La pente naturelle est faible.

ENJEUX

- Préserver et conforter un espace tampon végétalisé en limite Sud (RD77).
- Créer de nouveaux accès et desserte par le Nord du site, pour atténuer la dangerosité d'accès actuelle.
- Développer une perméabilité piétonne Est-Ouest sur la partie Nord du site.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**
- Risques/ risque submersion / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat. Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal se fait par le Nord-Est du secteur, rue du Chêne Bonnet ①. Des cheminements doux seront à créer d'Est en Ouest, en limite Nord et en limite Sud ② afin de permettre la traversée du secteur et de se raccrocher aux passages sécurisés existants le long de la RD77. Une liaison sera à aménager le long de la RD77, en écho au cheminement doux existant sur la rive Sud de la RD, en face du secteur d'OAP.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Les éléments de végétation existante matérialisés sur le schéma de l'OAP (arbres remarquables et boisements) seront conservés voire renforcés, notamment dans la partie Sud du secteur ③ le long de la RD77, pour améliorer la qualité de l'entrée de bourg, en miroir avec les aménagements du site d'OAP de la rue de l'Estuaire.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements seront de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

Les logiques d'implantation devront limiter les expositions des pièces aux nuisances sonores générés par la RD77.

Surface : 0,75 ha

Opération d'aménagement d'ensemble : Sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux

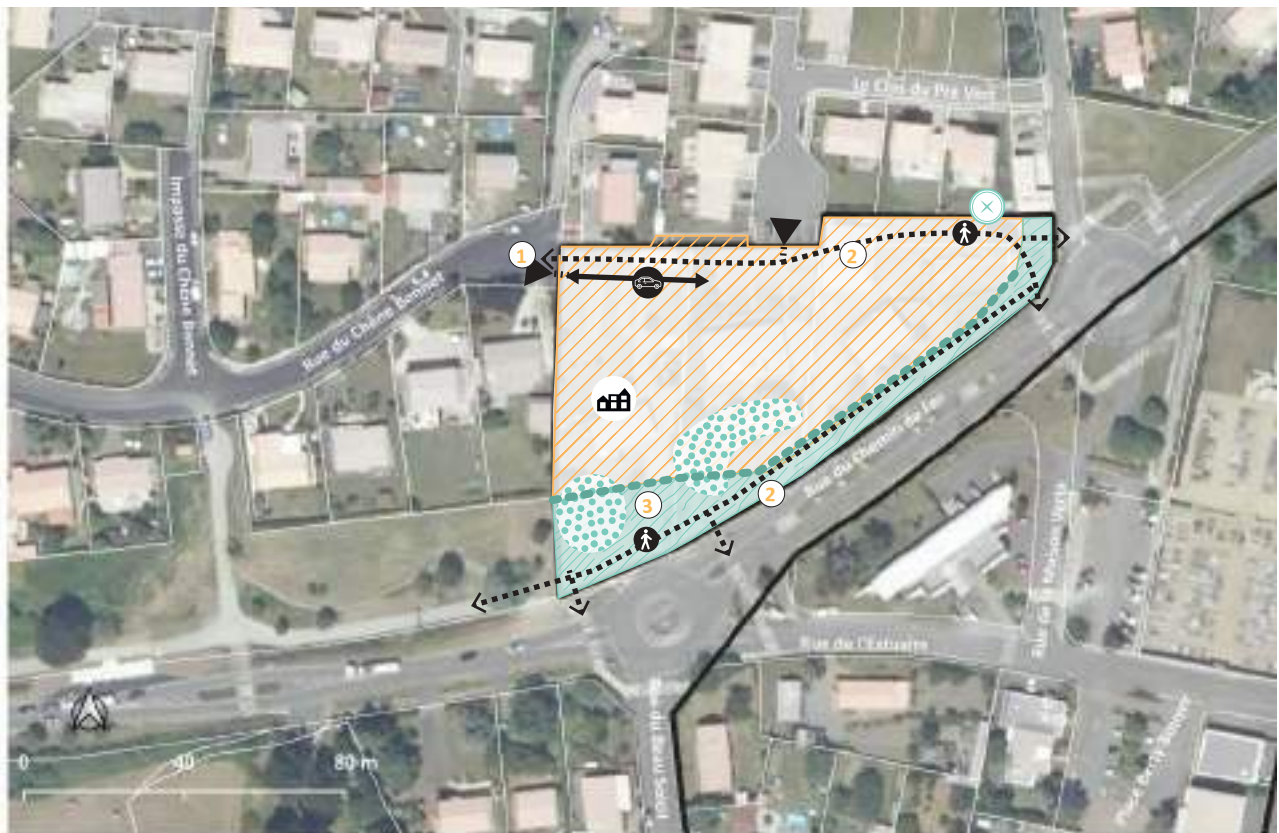
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou

temporalité d'aménagement : Long terme

Densité : 12 logements/ha

Logements sociaux : Sans objet

Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site d'OAP s'inscrit dans un îlot urbain ancien du centre bourg de Corsept, au Sud de l'église.
- Il est desservi à l'Ouest par la rue de Saint-Michel, et au sud et à l'est par la rue des prés, à l'est du site se trouve le ruisseau des Courillons.
- En limite Ouest et Nord d'un tissu urbain ancien dense, dont les bâtis sont alignés sur rue et accolés.
- Parcellaires en lanière, avec jardins potagers sur les arrières.
- A l'Est de l'îlot se situent des équipements publics : école publique Camille Corot, le restaurant scolaire, la salle communale et l'Accueil de Loisirs sans Hébergement.
- Le cœur d'îlot se compose de jardins, potagers et bordés d'anciens murs. Le site est majoritairement artificialisé.
- Des amorces de venelles piétonnes aujourd'hui privées et en impasse s'inscrivent à l'intérieur de l'îlot.
- Les bâtis existants présentent une architecture traditionnelle, qui crée une certaine unité et participe à l'identité des lieux.

ENJEUX

- Préserver les espèces protégées présentes
- Conforter le caractère paysager du site (jardins).
- Conserver le patrimoine bâti
- Connexions modes doux (traversée du site)
- Gestion des eaux pluviales

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**
- Risques/ risque submersion / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du secteur est double :

- Une dominante habitat à l'Ouest, en lien avec le tissu déjà existant,
- Une dominante équipement à l'Est, en lien avec l'occupation actuelle (restaurant scolaire, proximité avec l'école).

Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets.

L'aménagement d'un espace vert central permettra la jonction entre les deux parties du site.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site se feront par un accès à créer à l'Ouest ① depuis la rue de Saint-Michel et au moins par un accès au Sud ② depuis la rue des Prés.

Afin d'optimiser la trame viaire et limiter l'imperméabilisation des sols, un principe d'impasses pour les véhicules automobiles, pourra être aménagé sur l'ensemble du site ③.

La trame de venelles piétonnes existante sera à compléter et conforter pour permettre une desserte Nord-Sud ④.

La présence et le passage de véhicules est à limiter au maximum à l'intérieur de l'îlot. En ce sens, des poches de stationnements seront à aménager au niveau des entrées ⑤.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'aménagement d'un espace vert central en coeur de site, s'appuyant pour partie sur une végétation existante, est à prévoir. Il sera le support de la création d'un espace public permettant de faire le lien entre les parties habitat et équipement et constituant un lieu de rencontre pour les usagers ⑥.

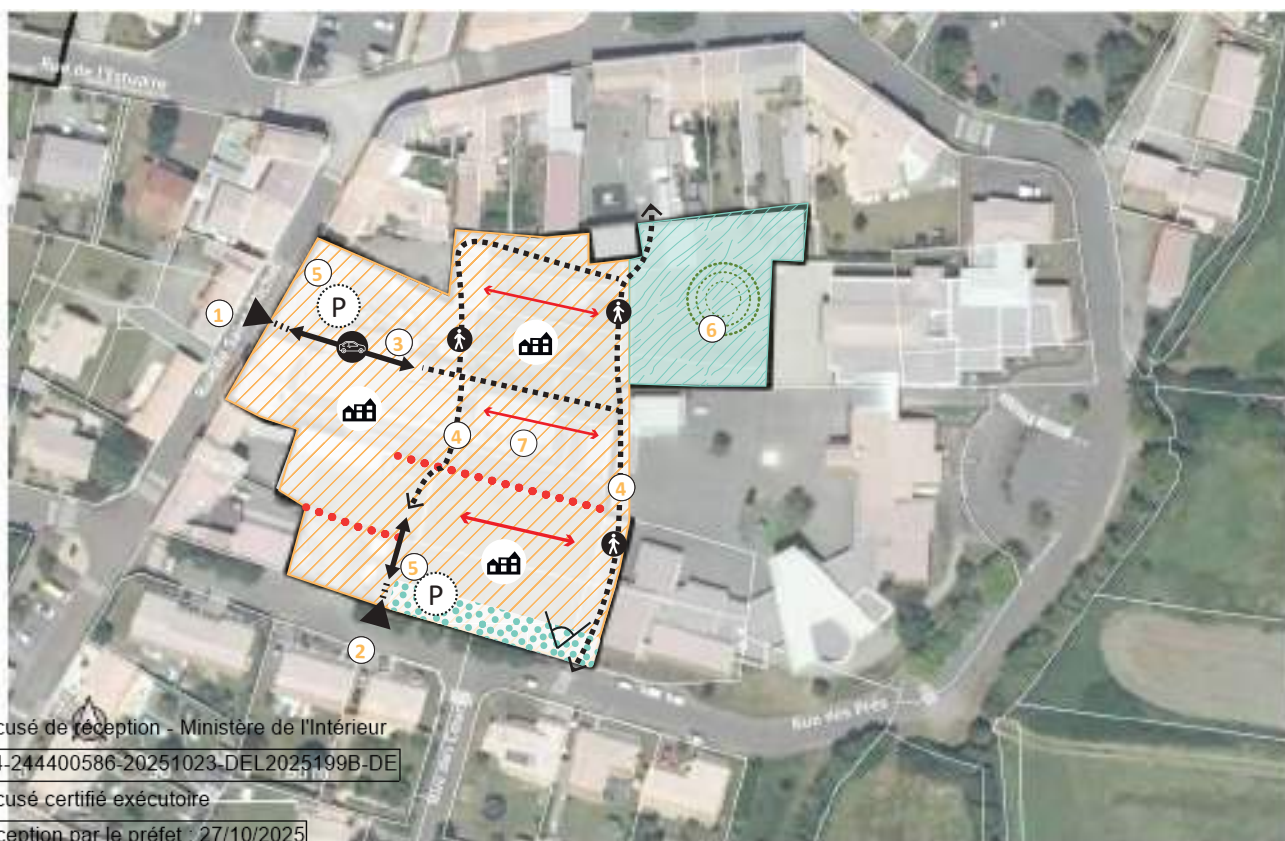
La végétation existante matérialisée sur le site d'OAP (alignements d'arbres rue des Prés) est à conserver.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme de logements intermédiaires.

Les murs anciens existants matérialisés sur le schéma de l'OAP sont à conserver tandis que l'orientation des futures constructions permettra de structurer la composition urbaine de l'îlot et de rappeler l'orientation de ces murs ⑦.

- Surface : 0,73 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : Sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 23 logements/ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site d'OAP s'inscrit sur des fonds de jardins dans la partie Sud du village de la Pitardais.
- L'urbanisation du village s'est faite de part et d'autre de la route de la Pitardais. Elle se compose principalement de maisons individuelles récentes.
- Le site de projet est localisé en second rideau d'urbanisation.
- Le terrain est accessible par un chemin privé compris entre deux parcelles construites. Le chemin vient se piquer sur la route de la Pitardais.
- Le terrain est plat. Il est enherbé et encadré par des haies bocagères arborées sur sa limite Nord et Ouest.
- Le cadre paysager au Nord s'ouvre sur des vues ouvertes sur un bocage dont les haies bocagères ont progressivement disparues au profit d'un remembrement.

ENJEUX

- Conserver le caractère bocager des lieux.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en optimisant le tracé de la trame viaire.
- Gestion intégrée des eaux pluviales.
- Optimiser les orientations des futures maisons, en favorisant les apports solaires.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**
- Risques/ risque submersion / **NON**



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal se fera depuis le chemin existant, qui vient se piquer sur la route de la Pitardais^①.

La voirie aura un usage mixte piétons et véhicules.

Les stationnements publics pourront être aménagés sur l'entrée et au centre du secteur^②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

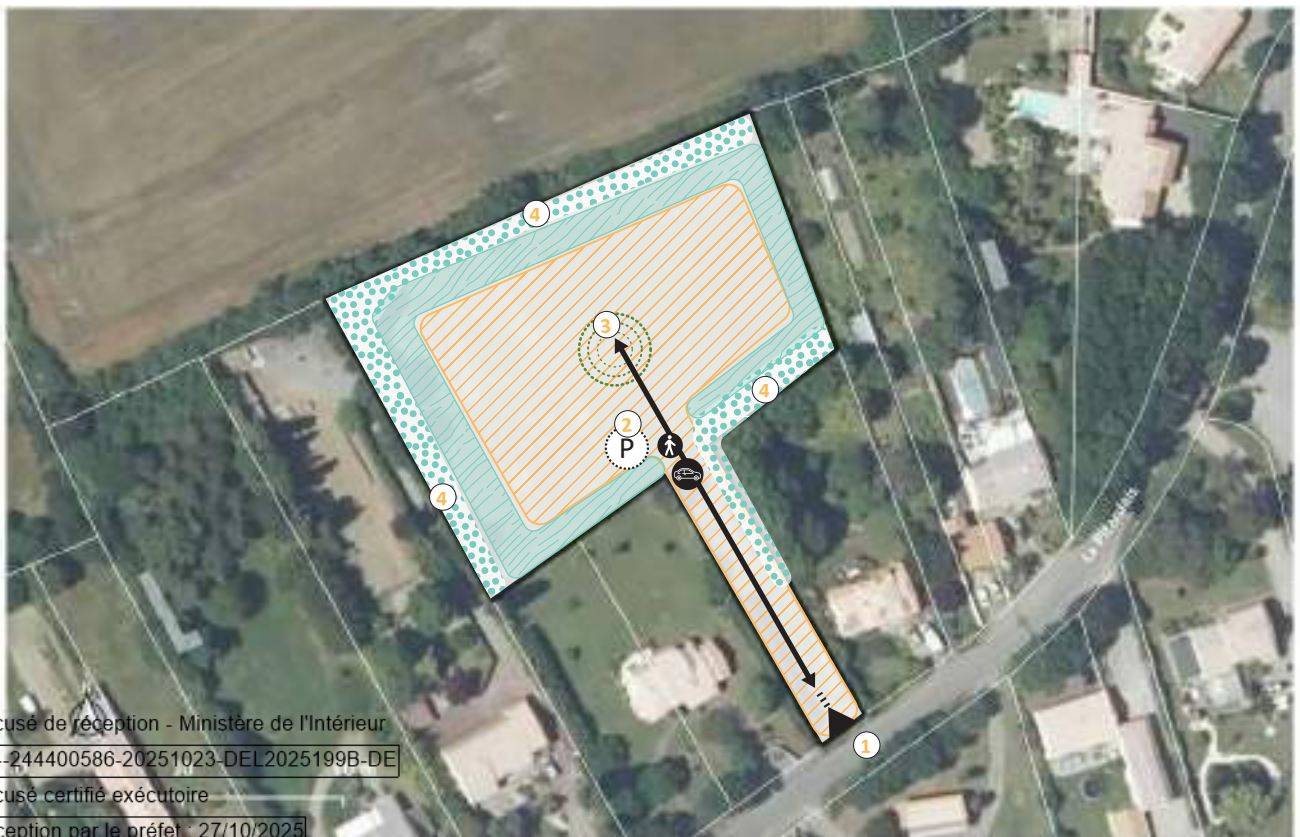
L'aménagement d'un espace vert central en cœur de site est à prévoir. Il sera le support pour la création d'un espace public conviviale constituant un lieu de rencontre pour les usagers^③.

La trame de haie bocagère arborée existante qui encadre une partie des limites du site est à préserver^④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme de logements individuels, individuels accolés, et/ou intermédiaires (superposés).

- Surface : 0,51 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : Oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 21 logements/ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site d'OAP s'inscrit sur l'entrée Est du village de la Pitardais.
- Le périmètre de projet se présente sous la forme d'une bande le long de la route de la Pitardais.
- Le site est composé de la partie Nord d'un champs cultivé dont l'accès se fait à l'angle Ouest du site.
- La limite Nord et Ouest, donnant sur la route de la Pitardais, on note la présence d'un fossé.
- Le terrain offre une vue ouverte au Sud sur un paysage de culture et de bocage.
- L'urbanisation avoisinante se compose principalement de maisons individuelles plutôt récentes. En limite Est on note toutefois la présence

ENJEUX

- Préserver le caractère rural et bocager des lieux.
- Soigner le traitement paysager de la nouvelle lisière urbaine au Sud.
- Favoriser une gestion intégrées des eaux pluviales.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**
- Risques/ risque submersion / **NON**



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux de logements pourront se faire en grande partie directement depuis la route de la Pitardais ①, ainsi qu'en limite Ouest ②. Dans la mesure du possible la mutualisation des accès sera recherchée afin de préserver la continuité du fossé existant.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

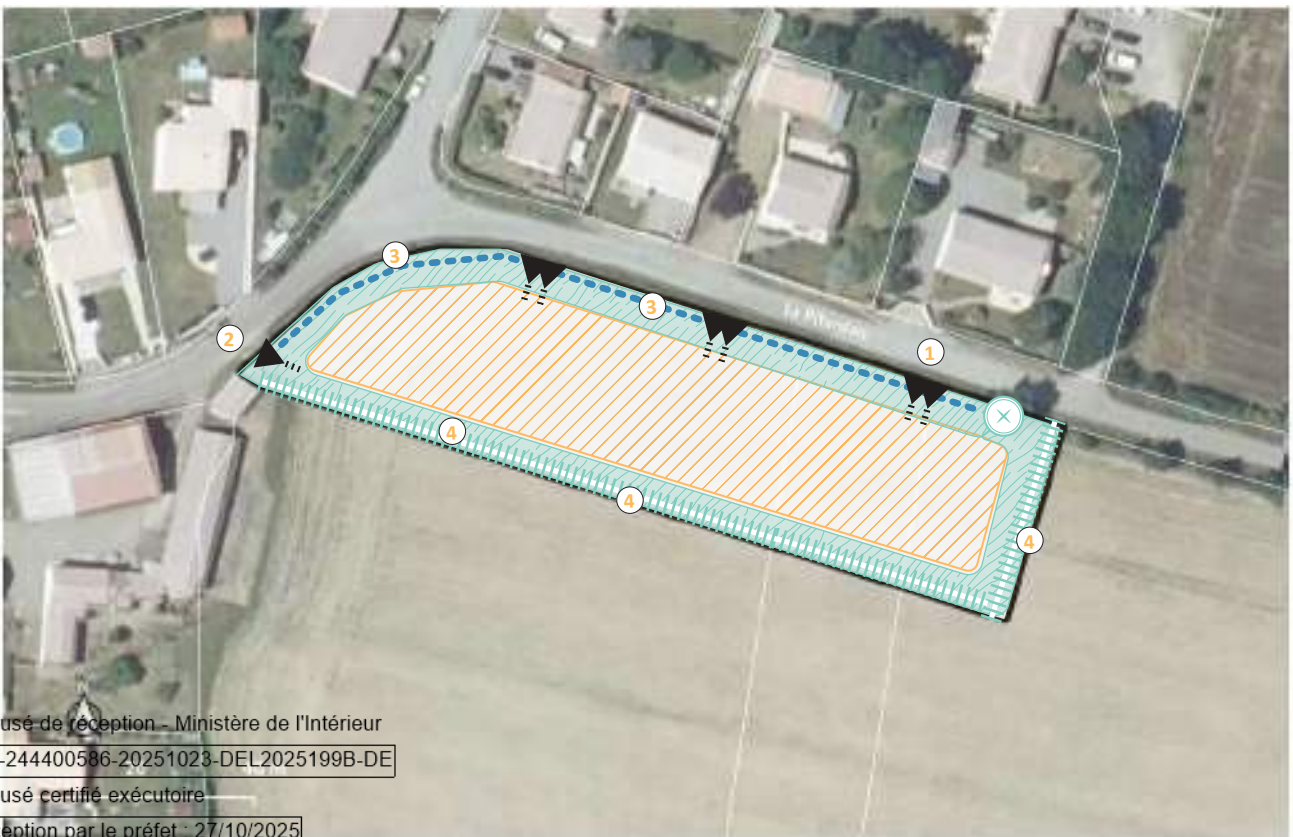
Le fossé existant sera conservé et préservé ③.

Une transition paysagère sera à aménager pour gérer l'interface avec l'espace agricole et assurer la bonne intégration des constructions ④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme de logements individuels, individuels accolés.

- Surface : 0,44 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : Non
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 22 logements / ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé en cœur de bourg, proche du centre historique de la commune.
- Le secteur est à proximité de l'école primaire Saint Louis de Montfort.
- Le terrain est actuellement non bâti, dans sa partie sud (il a actuellement une vocation de jardin). Il comporte quelques éléments bâtis en partie nord le long de la rue de la Paix.

ENJEUX

- Intégration des nouvelles constructions en cœur de bourg
- Conforter le caractère paysager du site (jardins)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, plan d'eau / **NON**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025-0995-2023
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



Google-2013

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat. Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal de desserte du secteur se fera au nord via la rue de la Paix ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Des transitions paysagères sont à aménager en lisière Est et Sud du secteur, en lien avec les éléments de végétation existants, afin d'assurer la bonne intégration des constructions vis-à-vis d'une part du tissu bâti et d'autre part des espaces naturels aux abords du chemin du Pilet ②.

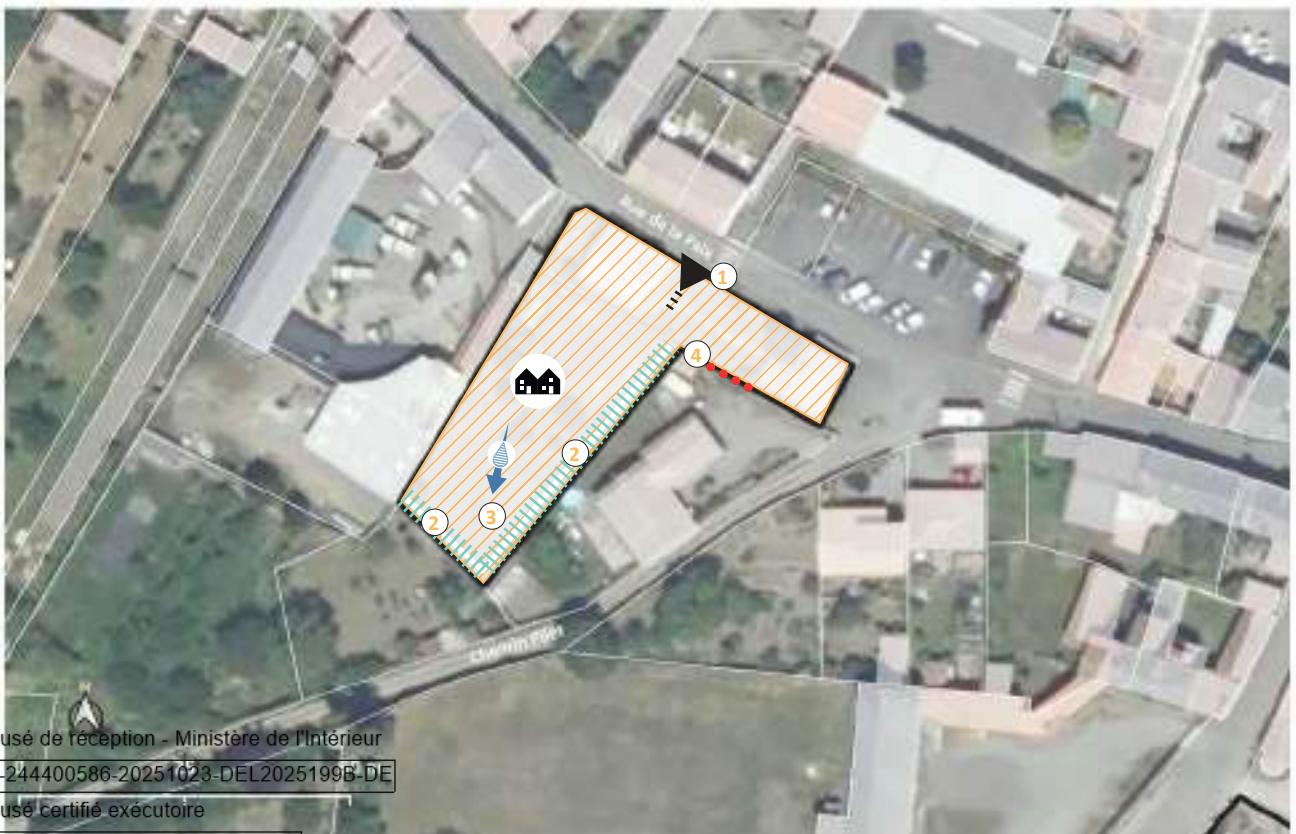
La gestion des eaux pluviales sera assurée, au Sud, en point bas du site ③ ; elle sera à penser en lien avec les aménagements végétalisés à réaliser ④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements individuels.

Le mur ancien matérialisé sur le schéma de l'OAP est à conserver ④.

- Surface : 0,15 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
- Densité : 22 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé en cœur de bourg au sein du tissu ancien historique (presbytère, mairie, etc.)
- Le secteur est à proximité de plusieurs équipements : micro-crèche, école publique, espace culturel (ancien presbytère)
- Le terrain est actuellement occupé par une maison de retraite (EHPAD) et un espace végétalisé et arboré à l'est
- Patrimoine naturel à proximité : Ruisseau du Migron à l'est du site
- Topographie relativement importante sur le secteur

ENJEUX

- Intégration des nouvelles constructions en cœur de bourg
- Rester dans la qualité des projets alentours (ancien presbytère, jardin du presbytère, etc.)
- Conserver des espaces végétalisés à l'est
- Conserver le patrimoine bâti (muret)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, plan d'eau / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat. En lien avec sa localisation en plein cœur de bourg, il sera recherché l'implantation de commerces/activités en rez-de-chaussée. Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au secteur se feront au nord via la rue des Magnolias ① et au sud via la rue de Bel air ②.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Un espace de stationnement commun sera prévu au sein du site.

Le réseau de liaisons douces est à penser dans une double logique :

- L'accroche à l'existant > une liaison douce sera à aménager avec le jardin du presbytère, permettant plus à l'Ouest, un accès à la mairie et les services à ses abords ;
- La limitation du recours à la voiture individuelle > des cheminements depuis l'espace de parking desserviront les futurs logements.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

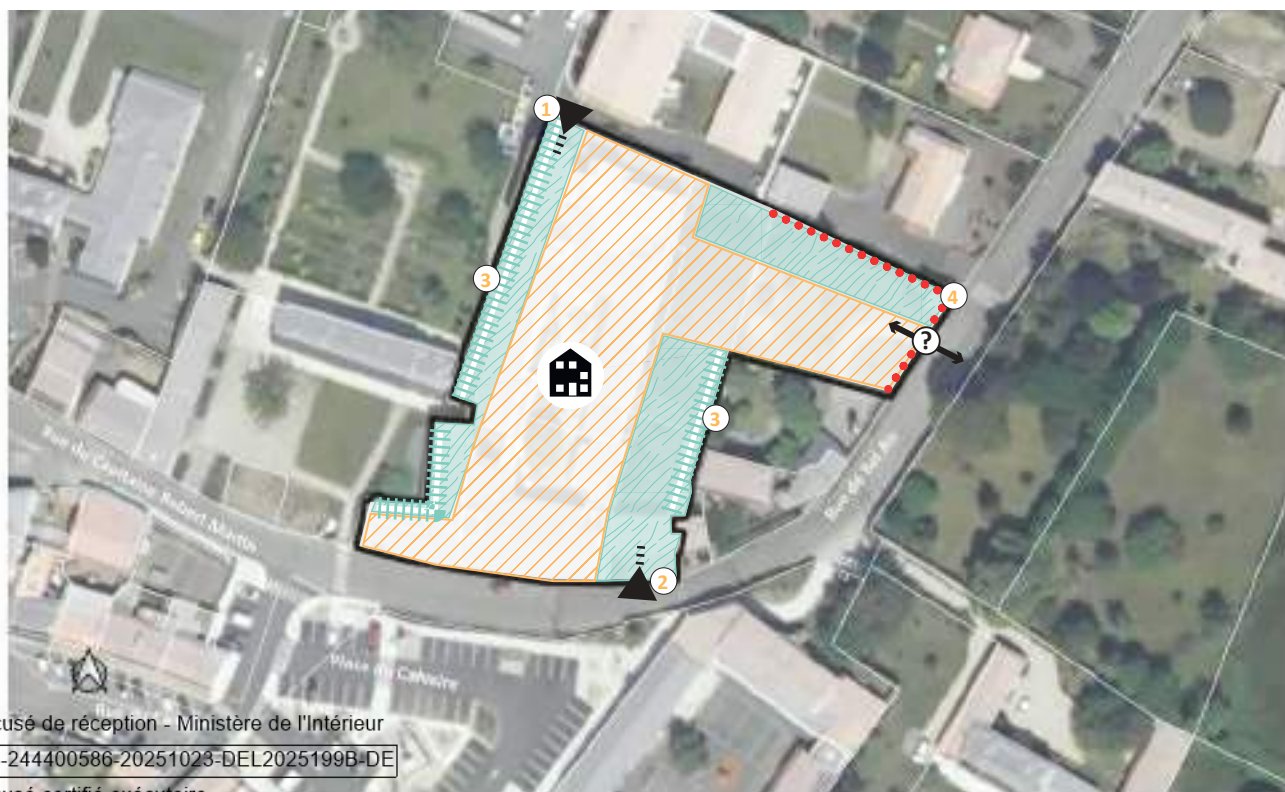
Des transitions paysagères sont à aménager ③ d'une part avec le site du presbytère (particulièrement concernant la partie jardin) et d'autre part avec le tissu résidentiel à l'Est du secteur (interface avec le futur parking à traiter).

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements collectifs.

Le mur en pierre en limite de parcelle sera à conserver ④.

- Surface : 0,46 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
- Densité : 129 logements / ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site, en longueur est localisé en cœur de bourg, le long de la rue des Jardins
- Il ne comporte pas d'espaces bâtis, il est composé d'espaces jardinés (vergers/potagers)
- Le secteur est légèrement surélevé par rapport à la route et il est entouré d'un muret

ENJEUX

- Préserver, autant que possible, le caractère paysager du site (jardins)
- Conserver le patrimoine bâti (muret)
- Vue vers l'Église et le centre-bourg depuis le site (photo ③)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, plan d'eau / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat. Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal de desserte du secteur se fera au sud via la rue des Jardins ①.

Un espace de stationnement sera à aménager à l'entrée du site, afin de limiter l'usage de la voiture individuelle à l'intérieur du secteur ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP est à intégrer au projet :

- Au Nord du secteur, elle permettra notamment de gérer les eaux pluviales ③ et sera le support de l'aménagement d'un espace vert associé à l'habitat. La préservation du caractère libre de cet espace garantira aussi le ménagement d'une vue vers l'Église et le centre-bourg ④.

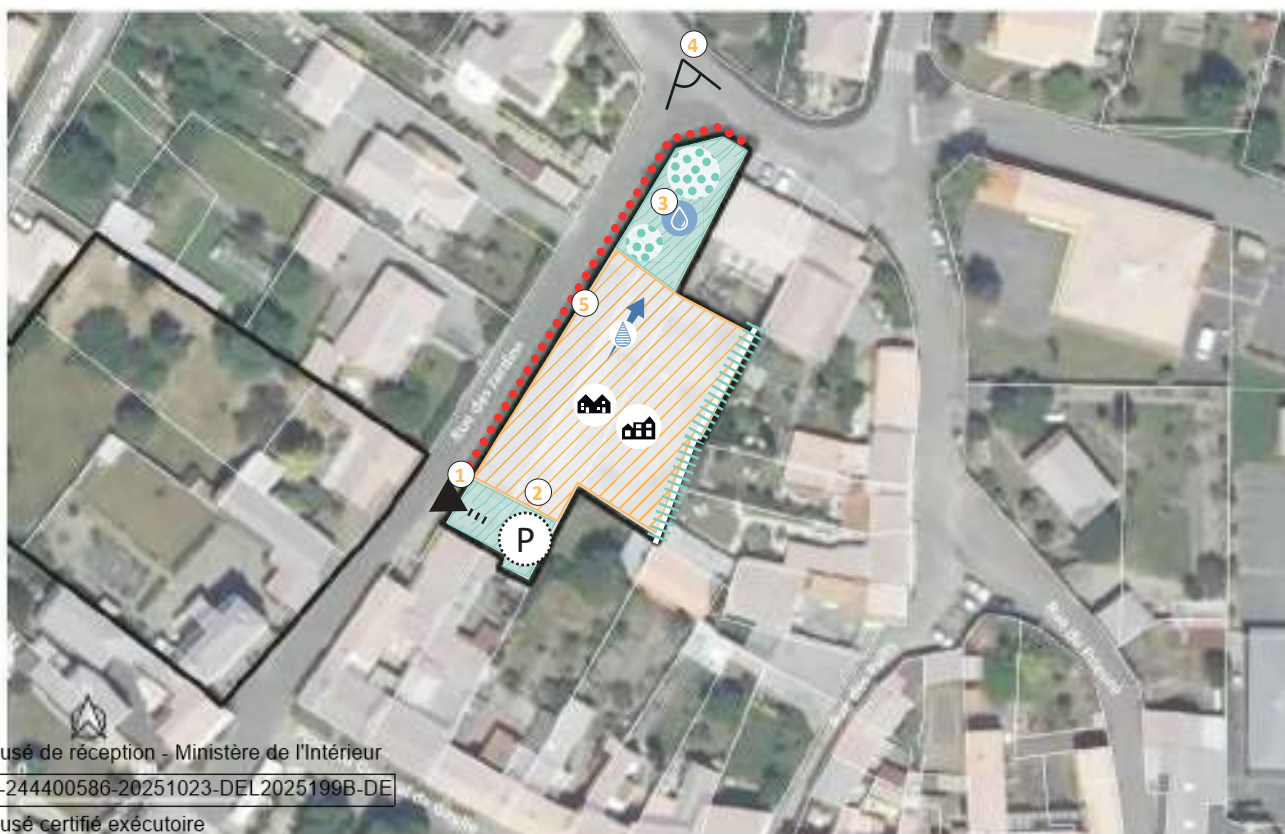
- A l'Est, elle sera à renforcer pour assurer une interface avec les jardins existants.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

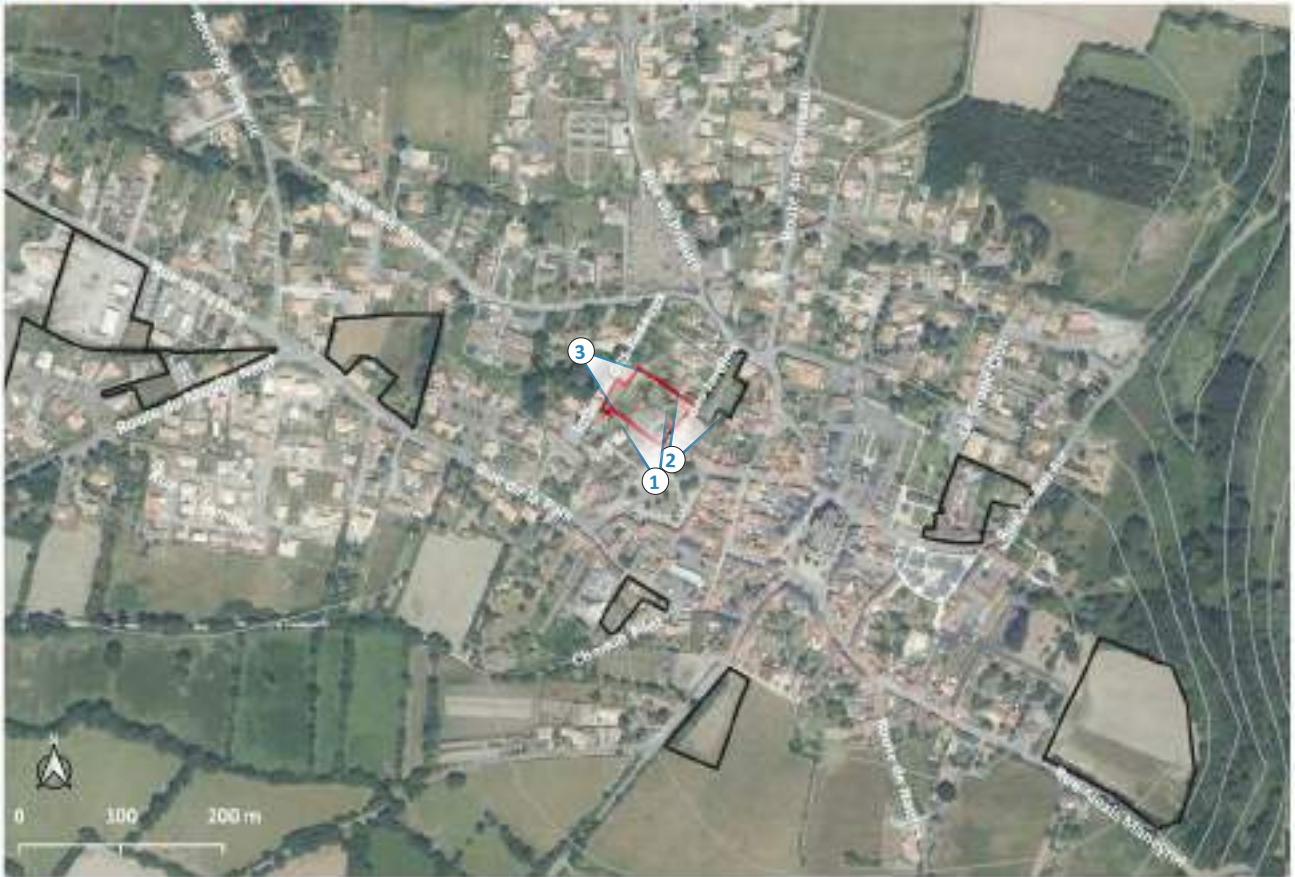
L'habitat prendra la forme de logements individuels ou intermédiaires.

Le muret en pierre présent en limite nord ouest sera conservé ⑤, permettant ainsi de maintenir l'identité du bourg.

Surface : 0,16 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme
Densité : 25 logements / ha
Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé en centre-bourg, à proximité de la place du Général de Gaulle
- Le site d'OAP s'inscrit à l'interface de la rue des Jardins et de l'Impasse des Roseaux
- Il est situé dans un secteur résidentiel, dans la continuité du bourg historique, il comporte d'ailleurs plusieurs bâtiments à caractère patrimonial (cf. précisions page de droite).
- Le secteur est visible depuis la place du Général de Gaulle (photo ①). Il est composé d'un front bâti.
- Les jardins arrières sont visibles depuis l'impasse des Roseaux (photo ③)

ENJEUX

- Préserver, autant que possible, le caractère paysager du site
- Conserver le patrimoine bâti (bâtiments et murets)
- Connexions modes doux (traversée du site)
- Gestion des eaux pluviales

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, plan d'eau / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Deux accès principaux sont prévus : via la rue des Jardins et l'impasse des Roseaux ①. En complément, plusieurs accès directs aux parcelles seront réalisés.

L'aménagement de la trame viaire structurante ② mènera à une poche de stationnement commune.

Le réseau de liaison douce sera conçu pour permettre la traversée du site ③ et la desserte des logements depuis le parking commun, limitant ainsi l'usage de la voiture en cœur d'îlot.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP est à intégrer au projet :

- boisements au Nord,
- arbres remarquables au centre et au Sud,
- haie à l'Ouest.

Une haie sera à créer le long de l'impasse des Roseaux, pour assurer l'intégration paysagère des futures constructions ⑤.

La gestion des eaux pluviales sera assurée en point bas du site ④ (noue, infiltration, etc.). Elle est à penser en lien avec le maintien de la végétation existante et l'aménagement d'un espace vert.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme de logements individuels groupés.

Les éléments patrimoniaux du site sont à intégrer au projet : bâtis à caractère patrimonial à réhabiliter ⑥ ⑦ et muret en pierre en cœur de site ⑧.

- Surface : 0,34 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
- Densité : 29 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg, le long de la rue de la Fuie
- Il est situé dans un secteur résidentiel et artisanal, il est actuellement principalement occupé par des activités (site très artificialisé)
- Les limites du secteur bordent principalement des espaces pavillonnaires

ENJEUX

- Requalification des entrées de bourg
- Renouvellement urbain
- Désimperméabilisation des sols
- Gestion des eaux pluviales
- Connexions modes doux (traversée du site)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, plan d'eau / **A vérifier**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet - 27/10/2025
Cittànova-2025



Cittànova-2025



Cittànova-2025

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat. Le secteur sera phasé en plusieurs tranches (A) et (B).

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux de desserte du secteur se feront au nord via la rue de la Fuie (1) et au sud via la route du Moulin Neuf (2). Ils seront uniques depuis chacune des voies.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons. Elle permettra également de desservir des espaces de stationnement communs.

Un réseau de cheminements doux est à prévoir pour assurer les traversées du site (3).

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Les haies matérialisées sur le schéma de l'OAP sont à conserver (4).

La végétation existante est en outre à renforcer via :

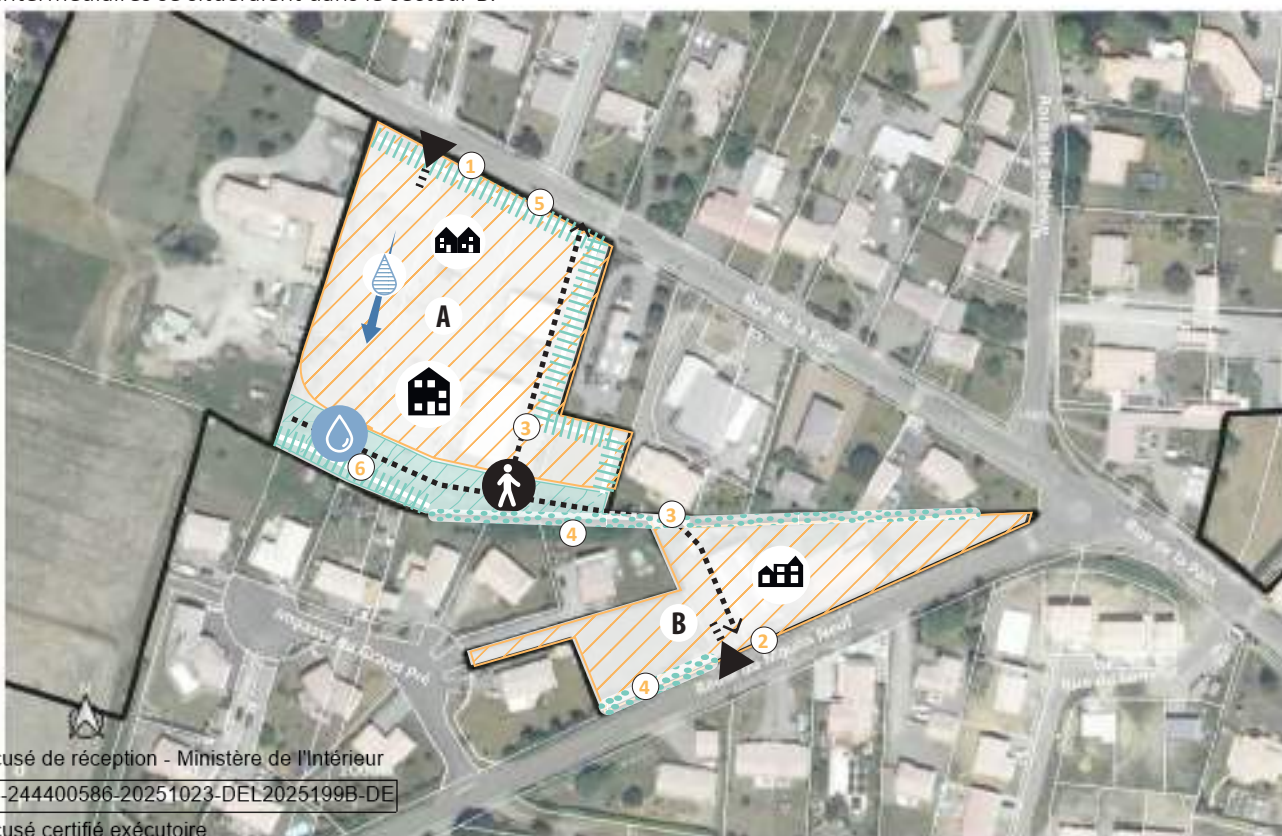
- l'instauration de transitions paysagères permettant la gestion des interfaces avec la rue de la Fuie et le tissu bâti existant (5) ;

- l'aménagement d'espace vert au Sud du secteur A, support d'un cheminement doux et de la gestion des eaux pluviales. (6).

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements individuels, intermédiaires et collectifs. Les logements collectifs sont à prévoir au sud du secteur A, tandis que les logements individuels groupés se situeraient plutôt Rue de la Fuie. Les logements intermédiaires se situeraient dans le secteur B.

- Surface : 1,21 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme (secteur A) et moyen terme (secteur B) selon le phasage
- Densité : 8 logements/ha
- Logements sociaux : 10%
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg, le long de la rue de la Fuie
- Il est situé, en lisière urbaine, en bordure d'un secteur résidentiel et artisanal
- Le terrain est actuellement constitué de plusieurs parcelles de prairie clôturées et d'espaces cultivés
- Un chemin (ancien ruisseau du Migron) est présent à l'ouest du secteur

ENJEUX

- Requalification des entrées de bourg
- Intégrer, autant que possible, le caractère paysager du site (prairies)
- Gestion des eaux pluviales
- Connexions modes doux (traversée du site)
- Préservation des zones humides et des espaces végétalisés

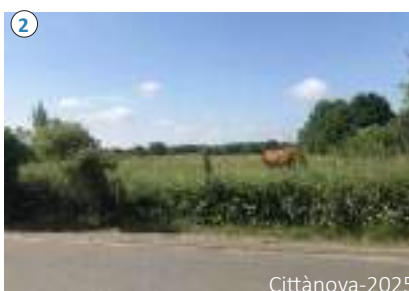
DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, plan d'eau / **OUI**

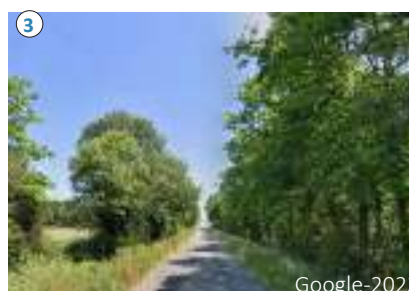


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova-2025



Cittànova-2025



Google-2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat (secteur B) et de l'hébergement touristique (secteur C), ainsi que de l'activité (secteur A). Le secteur sera phasé en plusieurs tranches (A), (B) et (C). Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux de desserte du secteur se feront au nord via la rue de la Fuie ① et au sud via la partie déjà aménagée depuis la route du Moulin Neuf ②.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante, composée de haies, est à conserver ③.

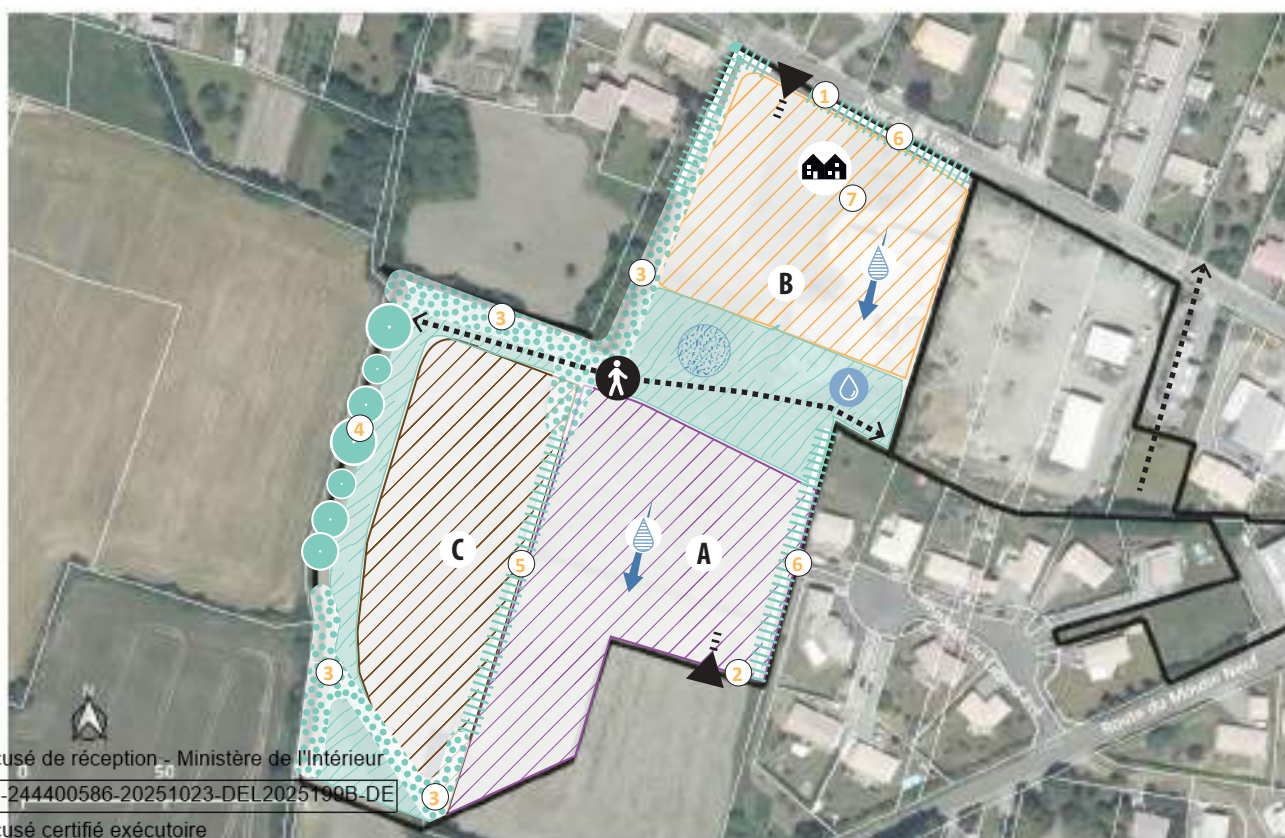
En complément, de nouveaux aménagements sont à prévoir :

- la réalisation d'une haie en façade Ouest, en interface avec l'espace agricole (prolongement de la haie existante au Sud) ④,
- l'aménagement d'une transition paysagère entre les secteurs à vocation touristique et d'activités, qui sera à constituer dans le prolongement des amorces de haies existantes au Nord et au Sud ⑤,
- l'aménagement de transitions paysagères avec les jardins des habitations voisines au Nord et à l'Est du site ⑥.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Dans le secteur B, l'habitat prendra la forme de logements individuels groupés.

- Surface : 3,41 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : non
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court (secteur A), moyen (secteur B) et long terme (secteur C) selon le phasage
- Densité : 40 logements/ha (en secteur nord hors zone humide)
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025190B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au sud du centre-bourg, le long de la RD.
- Il est situé en lisière urbaine
- Il est à proximité d'un équipement public (salle de la Cour du Pain)
- Un talus planté d'une haie bocagère borde le site à l'ouest

ENJEUX

- Intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg dans un espace non urbanisé
- Préservation de la haie bocagère (talus planté) à l'ouest

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mare / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat et un espace de parking mutualisé, permettant la gestion du stationnement en lien avec les équipements culturels et scolaires à proximité (2).

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal de desserte du secteur se fera au nord via la rue Antoine de Saint-Exupéry (1).

Le parking réalisé en lien avec les équipements culturels et scolaires à proximité et il sera mutualisé avec les logements. Depuis ce dernier, des cheminements doux seront aménagés pour desservir les logements et ainsi limiter l'usage de la voiture au sein du secteur.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le site comporte plusieurs éléments de végétation intéressants, notamment un talus planté à l'ouest, celui-ci sera conservé (accès viaire prévu au nord pour ne pas dégrader le talus) (3). La gestion des eaux pluviales sera assurée, au sud, en point bas du site (noue, infiltration, etc.).

En complément du talus existant, des transitions paysagères sont à aménager pour gérer l'interface avec les espaces agricoles et assurer la bonne intégration des constructions (4).

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements individuels groupés.

- Surface : 0,37 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme
- Densité : 25 logements / ha (hors parking)
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'est du centre-bourg, le long de la rue Alexis Maneyrol
- Il est situé en lisière urbaine
- Le secteur est à proximité du ruisseau du Mignon et de ces espaces boisés (situés à l'est)
- Vue dégagée vers les espaces naturels et agricoles alentours

ENJEUX

- Préserver la qualité de l'entrée de bourg (forte présence du végétal / patrimoine naturel important)
- Préserver autant que possible le caractère paysager du site (prairies)
- Conserver des points de vue vers le vallon du Mignon

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mare / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat (logements en partie nord + EHPAD en partie sud) ainsi que des activités de services médicales et paramédicales. La localisation de l'EHPAD est préférentiellement à prévoir sur les parties Sud et Sud-Est du secteur. La surface estimée du secteur d'habitat est de 1 ha. Il s'agit d'y prévoir la réalisation de 8 logements inclusifs pour personnes autonomes et 8 logements en accession à la propriété. Pour ces 16 logements, une diversité des typologies de constructions est à rechercher.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal de desserte du secteur se fera à l'ouest via l'impasse de la Vallée ^①.

Un espace dédié au stationnement public est à aménager dans le prolongement de l'impasse de la Vallée, permettant de faciliter les conditions d'un accès sécurisé à l'école ^②.

Des venelles piétonnes, depuis l'espace de parking, pourront desservir les différentes parties du secteur. Les revêtements de ces cheminements seront perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le talus planté au sud du secteur est à intégrer au projet ^③. En outre, des transitions paysagères sont à prévoir d'une part au nord et à l'est du secteur, en interface avec les boisements existants, et, d'autre part, au nord-ouest, pour permettre la bonne intégration du parking.

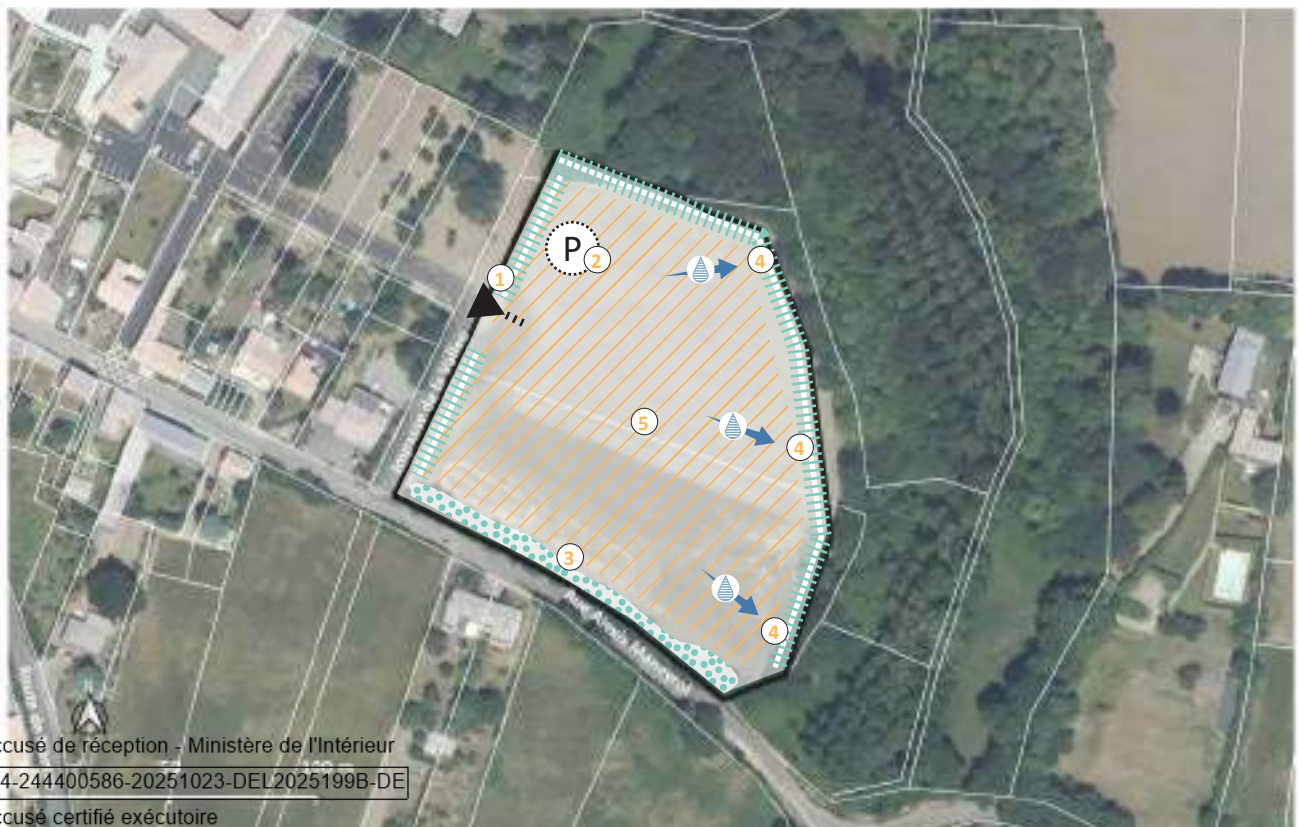
La gestion des eaux pluviales sera assurée, à l'est, en point bas du site ^④ (noue, infiltration, etc.). Les futurs ouvrages seront à intégrer dans l'aménagement du secteur (support de paysage, d'espaces communs, etc.).

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale, en favorisant une implantation qui s'appuie sur la pente du terrain avec une progressivité des hauteurs ^⑤.

- Surface : 1,73 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou
- temporalité d'aménagement : court terme
- Densité : 19 logt/ha (sur la partie hors EHPAD)
- Logements sociaux : 50%
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique dans la partie Nord, R+2+C ou R+2+attique dans la partie Sud

. 47



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest de la commune, à proximité du cimetière et du château d'eau.
- Il est situé dans un secteur résidentiel relativement récent (deuxième moitié du XXème siècle) et dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Louis (Monument Historique).
- Le site, en longueur, est visible depuis la rue Pronzat (photo ①, ② et ③).
- Il est essentiellement composé par des jardins (dont anciens potagers) séparés de murets. Des logements individuels s'alignent au nord du site le long de la rue Pronzat.

ENJEUX

- Conforter le caractère paysager du site (jardins)
- Préservation des espaces végétalisés et arborés
- Conserver le patrimoine bâti (muret)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

L'aménagement d'un espace vert est par ailleurs à prévoir en partie basse du site, à la fois pour assurer une transition avec le tissu environnant et assurer la bonne gestion des eaux pluviales.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal de desserte du secteur se fera au nord via la rue Pronzat ①. Des accès secondaires pourront être envisagés au nord via la rue Pronzat ② et à l'est (ouverture dans le mur déjà existante) ③.

Un espace de stationnement mutualisé ④ sera mis en place à l'entrée du site.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le site comporte plusieurs éléments de végétation intéressants caractéristiques des jardins en centre-urbain, ils seront à intégrer au projet ⑤.

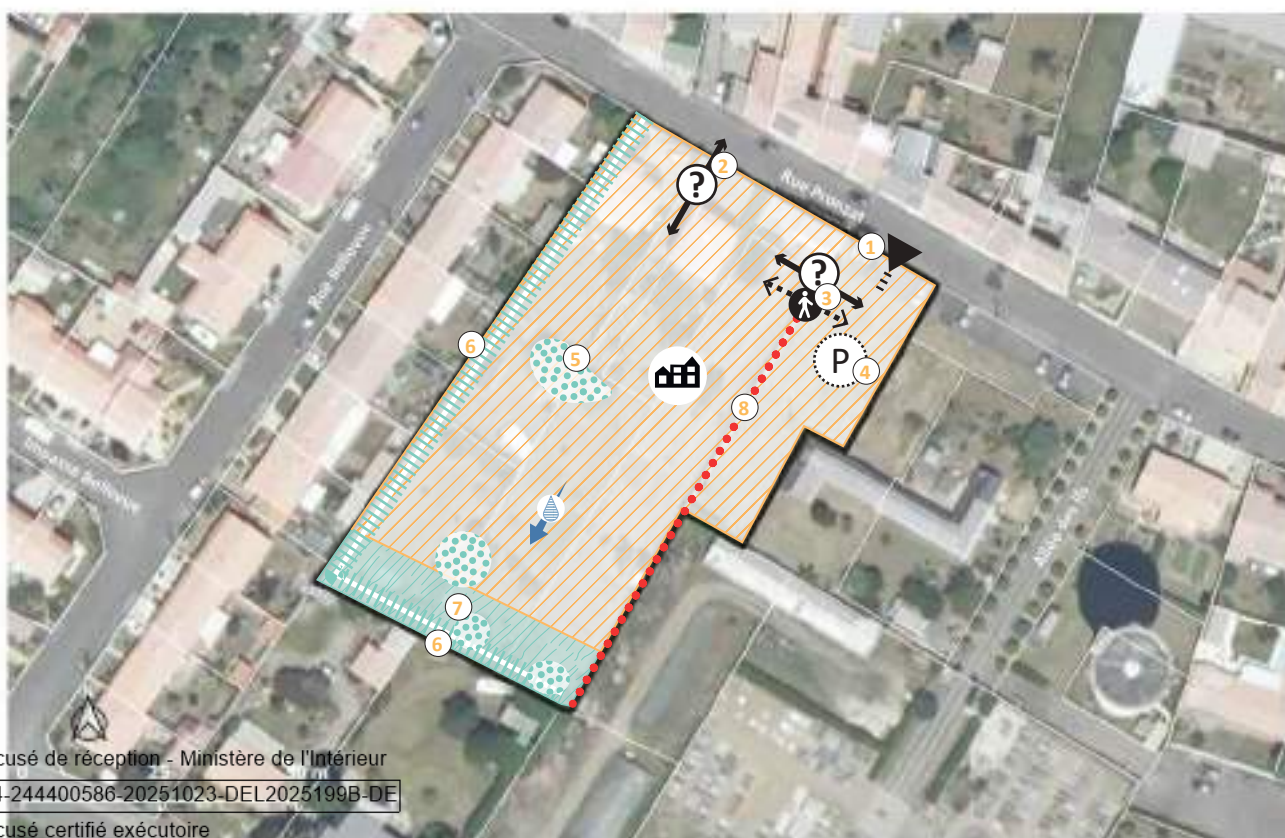
En outre, des transitions paysagères seront assurées avec les parcelles voisines à l'ouest et au sud du secteur de projet ⑥. L'infiltration des eaux pluviales pourra se faire en point bas, au sud du site ⑦.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les futures constructions résidentielles seront réalisées sous forme d'habitat intermédiaire.

Le mur existant entre les jardins sera conservé ⑧.

- Surface : 0,59 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U) - se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Long terme
- Densité : 25 logements/ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest de la commune, à proximité de l'Eglise.
- Il est situé au cœur d'un secteur résidentiel et dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Louis (Monument Historique).
- L'Eglise est visible depuis le site (photo ②).
- Le terrain est en cœur d'îlot (arrière des espaces bâtis présents), il est composé par des jardins séparés de murets
- Plusieurs accès (relativement étroits) permettent d'accéder au secteur

ENJEUX

- Préservation des zones humides, mares et espaces végétalisés
- Conserver le patrimoine bâti (murets)
- Connexions piétonnes du site (traversées nord/sud et est/ouest)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zone humide, mare / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

Un espace vert central est à aménager, structuré autour de la mare et de la végétation existantes ①.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux de desserte du secteur se feront à l'ouest via la rue de l'Eglise ②, à l'est via la rue de Bel Air ③ et au sud par la rue de la Connetrie ④.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Des cheminements piétons permettront de traverser le secteur du nord au sud et d'est en ouest ⑤.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le site comporte plusieurs éléments de végétation intéressants caractéristiques des jardins en centre-urbain, ils seront conservés au maximum et intégrés au projet.

La mare présente au centre du site (ancien lavoir) sera préservée, elle permettra de créer un espace commun de détente pour les habitant-es ①. Au sud, la présence suspectée d'une zone humide sera à confirmer au stade projet et à intégrer à une conception d'aménagement d'ensemble.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Sur la partie Nord, Les logements seront réalisés sous forme d'habitat intermédiaire et individuel groupé. La partie sud pourra accueillir un petit collectif. Une attention particulière sera portée à la bonne intégration architecturale et paysagère des constructions.

Les murets existants entre les jardins seront conservés ⑥.

Une attention particulière sera portée à conserver une vue dégagée vers l'Eglise, notamment depuis le sud-est via la rue de Bel Air ⑦, ainsi qu'à la bonne intégration architecturale et paysagère des constructions dans leur environnement.

Surface : 0,79 ha

Opération d'aménagement d'ensemble

: oui

en 3 phases : court/moyen terme (sud secteur A), moyen terme (nord-est secteur B) et long terme (nord-ouest secteur C)

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court/moyen/long terme selon phasage

Densité : 35 logements/ha, répartis selon les densités suivantes par secteur :

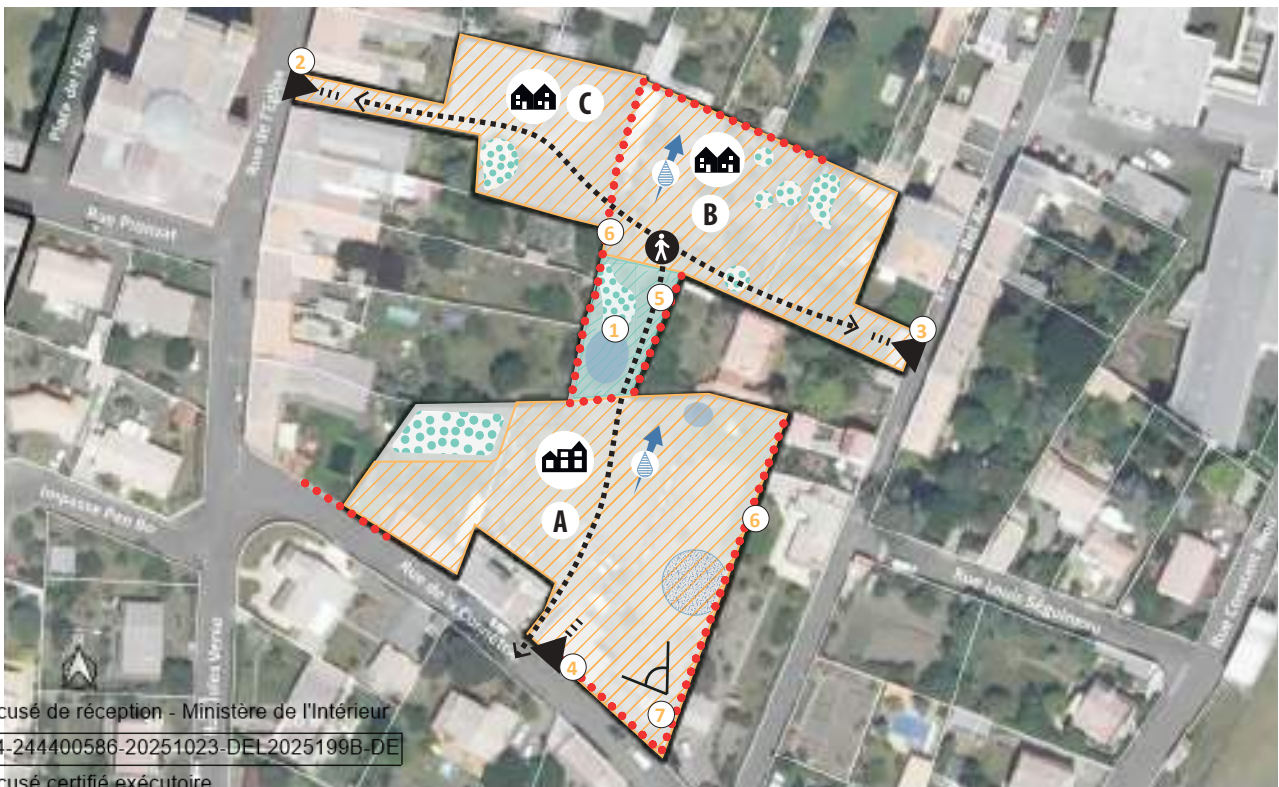
A = 52 logements/ha

B = 33 logements/ha

C = 39 logements/ha

Logements sociaux : Sans objet

Hauteur max : R+1+C/A au Nord, et R+2+C/A au Sud



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest de la commune, à proximité de l'Église Saint-Louis (Monument Historique), dans un espace résidentiel relativement récent (deuxième moitié du XXème siècle).
- Il est bordé sur sa partie est par l'impasse Pen Bo à l'est.
- Il est essentiellement composé d'un jardin clos de muret (photo ①) avec un bâtiment en front de rue (rue pronzat) (photo ③).
- Une mare se trouve au sud du secteur.
- Depuis le sud est du site, on a une vue dégagée vers l'Église. (photo ②).

ENJEUX

- Conforter le caractère paysager du site (jardin) et préserver les mares
- Conserver le patrimoine bâti (muret)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zone humide, mare / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal au secteur se fera à l'est par l'impasse Pen Bo ①. Un accès complémentaire depuis le Nord du site, via la rue Pronzat pourrait être envisagé, dans le respect des conditions de sécurité routière et si l'organisation de l'aménagement le permet, pour fluidifier la traversée du secteur ②.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Un espace de stationnement mutualisé sera mis en place, à l'entrée du site ③.

Une liaison douce desservira les futurs logements depuis l'espace de parking ④, permettant de limiter la présence de la voiture au sein du secteur.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La mare présente au sud du site sera conservée ainsi que la végétation qui l'accompagne ⑤.

Une transition paysagère sera prévue le long du mur à l'est en accompagnement du cheminement piéton ⑥. Elle permettra de le rendre attractif et d'assurer sa sécurisation vis-à-vis de l'impasse Pen Bo.

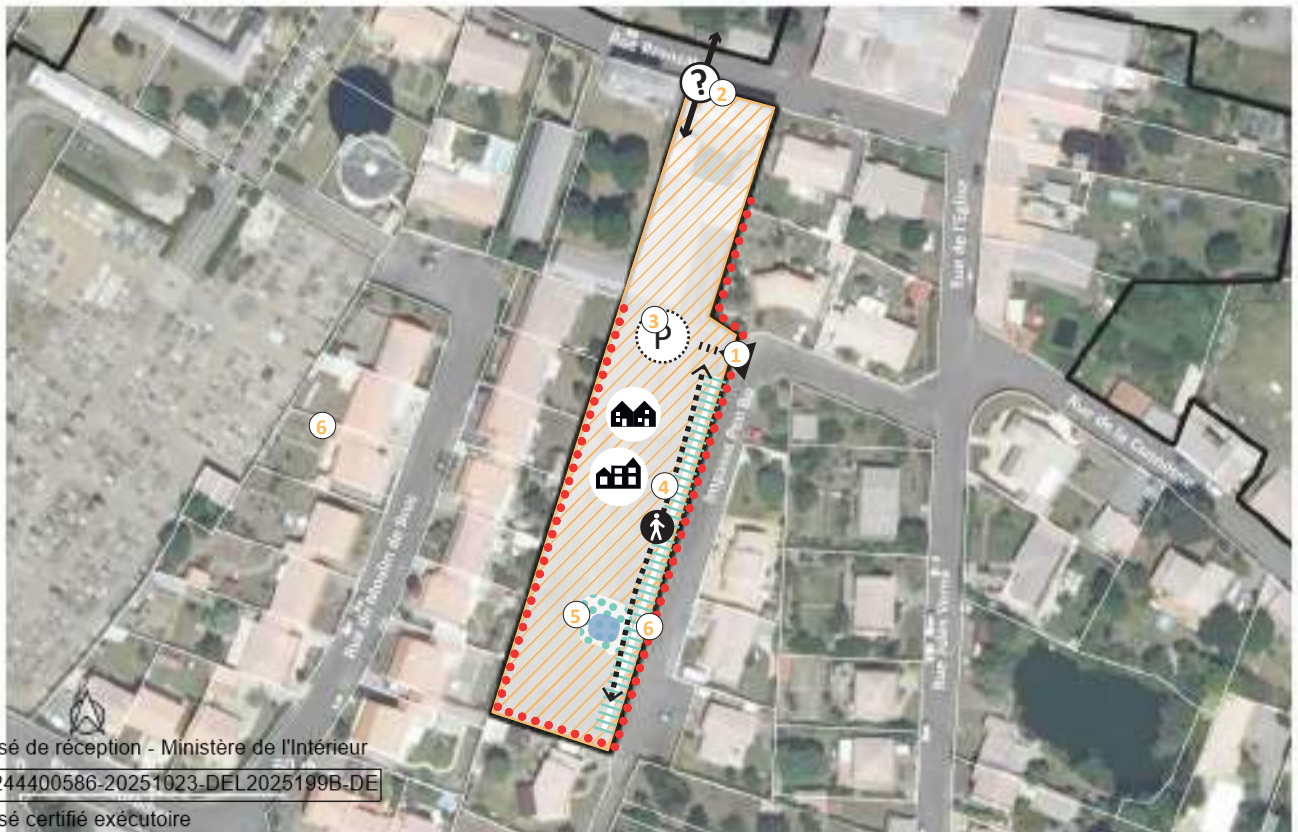
- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements seront réalisés sous forme d'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé.

Les murets existants sur les limites du site seront conservés ⑥.

Au regard des caractéristiques du bâti environnant et de la configuration du site, la hauteur sera limitée à R+1+C.

Surface : 0,39 ha
Opération d'aménagement d'ensemble :
sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme
Densité : 21 logements/ha
Logements sociaux : Sans objet
Hauteur max : R+1+C



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le secteur est localisé à l'est de la commune, à proximité du Super U, d'une friche industrielle et de la Loire
- Il est situé en entrée de ville, entre un espace résidentiel, une zone commerciale et une ancienne zone industrielle.
- Le site est très artificialisé, il comporte des bâtiments d'activités (actuellement inoccupés)
- Vue vers les espaces boisés des bords de Loire depuis le site (photo ②)

ENJEUX

- Requalifier l'entrée de ville (renouvellement urbain)
- Désimperméabiliser et augmenter l'accueil de biodiversité au sein du secteur
- Accentuer le caractère paysager du site (jardins à proximité et bords de Loire)
- Conserver le patrimoine bâti (muret)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**
- Présence de zone polluée / **A vérifier**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site est caractérisé par une vocation mixte : à dominante d'habitat, il est également prévu la constitution d'une offre d'activités/services au Sud-Est du secteur. Une diversité de typologie d'habitat sera proposée pour répondre à la diversité des besoins. La production d'une part de logements en accession abordable sera recherchée. Dans le cas de rez-de-chaussée actifs (commerces et services), ils seront préférentiellement à réaliser dans la partie nord-est du secteur (en interface avec la RD273 et dans le prolongement des bâtis d'activités/services au Sud-Est). Des espaces verts seront pensés pour connecter les différents îlots et assurer une transition avec la RD723. Le secteur sera phasé en plusieurs tranches (A) et (B).

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux de desserte se feront au nord (1) et au sud (2) du secteur. L'impasse Edmond Libert sera optimisée pour desservir le nord ouest du site. La création d'un accès complémentaire à l'ouest du site pourrait être envisagée si les conditions de sécurité et de faisabilité le permettent (3). La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera à minima d'aménagements pour les piétons. Des liaisons douces seront aménagées pour traverser le secteur du nord au sud et d'ouest en est (liaison avec le chemin piéton des arrières de jardin à l'ouest) (4).

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Quelques éléments de végétation existante sont à intégrer au projet : des arbres dans la partie centrale du secteur et un alignement d'arbres au Sud (5), qu'il s'agira de prolonger à l'Ouest, pour assurer l'intégration des futures constructions et créer une façade urbaine cohérente (6). L'aménagement du secteur prévoira la réalisation d'importants aménagements verts (aujourd'hui le site est fortement artificialisé), supports (notamment) de liaisons douces et d'aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. Le long de la RD273, l'espace vert à créer permettra également de qualifier le paysage de l'entrée de ville et d'assurer une transition vers le paysage estuarien (7). La gestion des eaux pluviales sera assurée en point bas du site (8) (noue, infiltration, etc.).

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale, en suivant les logiques urbaines existantes :

- Des bâtiments de plus faible hauteur et de plus petit gabarit seront privilégiés dans la partie nord du secteur : logements individuels au nord-ouest (afin d'assurer une vue dégagée vers la Loire aux logements collectifs au sud) et logements intermédiaires au nord-est.
- Les bâtiments de logement collectif seront situés au sud du site.

Un cône de vue sera précisément à ménager dans la partie centrale du secteur, donnant vers l'Estuaire et la végétation associée (9). Les murets présents au sud et à l'ouest du secteur seront conservés (10).

Surface : 1,59 ha

Opération d'aménagement d'ensemble : oui

en 2 phases : moyen terme (à l'ouest secteurs A) et long terme (à l'est secteurs B)

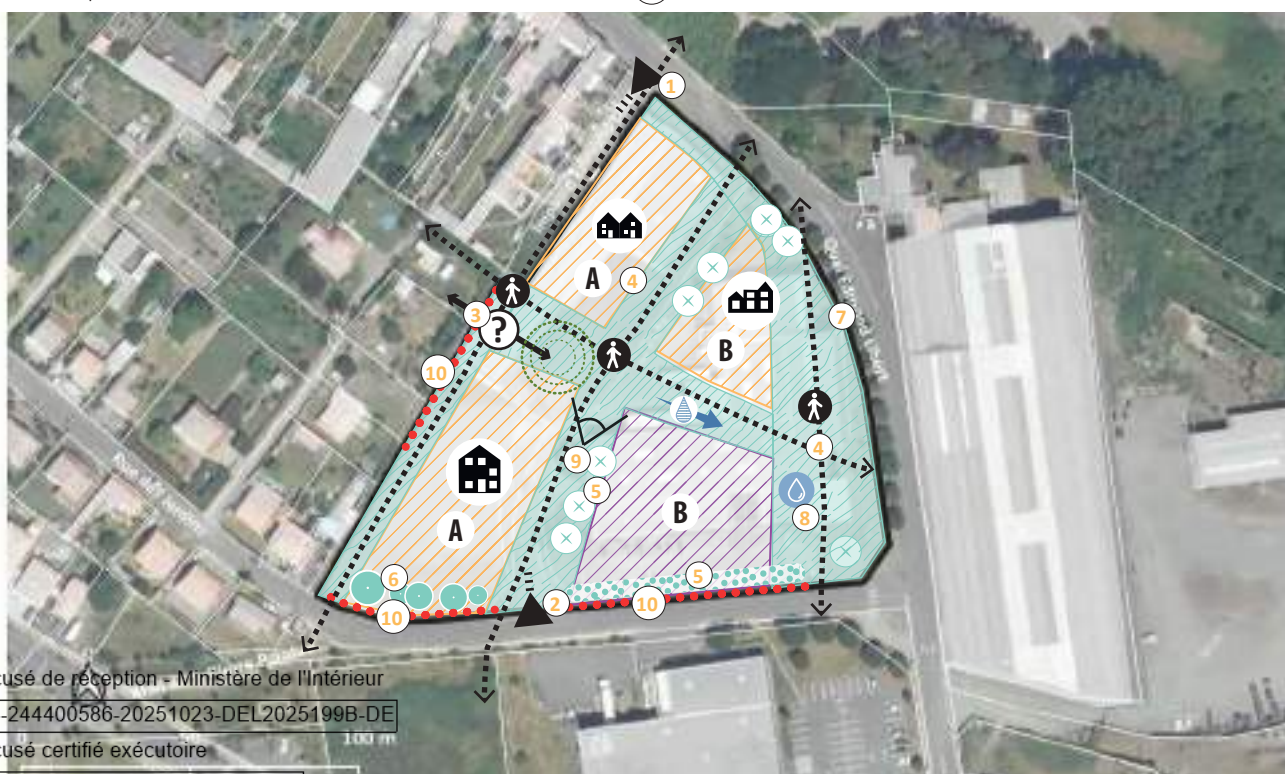
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou

temporalité d'aménagement : moyen/long terme

Densité : 58 logements / ha (hors surface d'activités)

Logements sociaux : 10% (accession abordable)

Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest de la Commune, à proximité immédiate de l'Eglise Saint-Louis (MH inscrit) et dans le périmètre délimité de ses abords. A ce titre, tout projet sera soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Il est situé au cœur d'un tissu résidentiel dense, à proximité du centre urbain.
- Le site est constitué de plusieurs bâtiments, construits à diverses époques et d'intérêt architectural et patrimonial variables : l'ancienne école Pergaud, dont la façade donnant place de l'Eglise est protégée, le bâtiment de forme pavillonnaire, composé d'un corps central et de deux demi-pavillons qui le prolongent de part et d'autre, qui accueillait les anciens logements de fonction, ainsi que des constructions récentes de faible intérêt moindre ; un espace bitumé (ancienne cour d'école) agrémenté de quelques arbres et un espace jardin.

ENJEUX

- Conserver et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial, à savoir l'ancienne école ainsi que le corps central du bâtiment pavillonnaire et les demi-pavillons attenants, tout en permettant leur évolution, leur transformation d'usage et leur adaptation pour y accueillir des logements dans l'enveloppe bâtie. La démolition des autres bâtiments présents sur le site pourra être autorisée.
- Permettre la densification du site par la construction complémentaire de logements neufs.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zone humide, mare / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat. Les intangibles du projet consistent à réhabiliter et à réemployer les bâtiments de l'ancienne école et d'une partie du bâtiment pavillonnaire (corps central et les demi-pavillons attenants), en les adaptant. Le site pourra accueillir en densification une trentaine de logements complémentaires, tout en préservant un espace vert de respiration côté jardin. ①.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal de desserte viaire se fera au nord via l'impasse des Caillebottes ②.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Un espace de stationnement commun sera prévu en entrée de site ③. Le nombre de stationnement exigé sera de 1 place par logements pour les T2 et plus, et de 0,5 pour les T1/ T1bis (cette orientation remplace le règlement écrit).

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Les arbres remarquables présents au Nord et en bordure de l'impasse Caillebotte seront conservés et intégrés au projet ④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

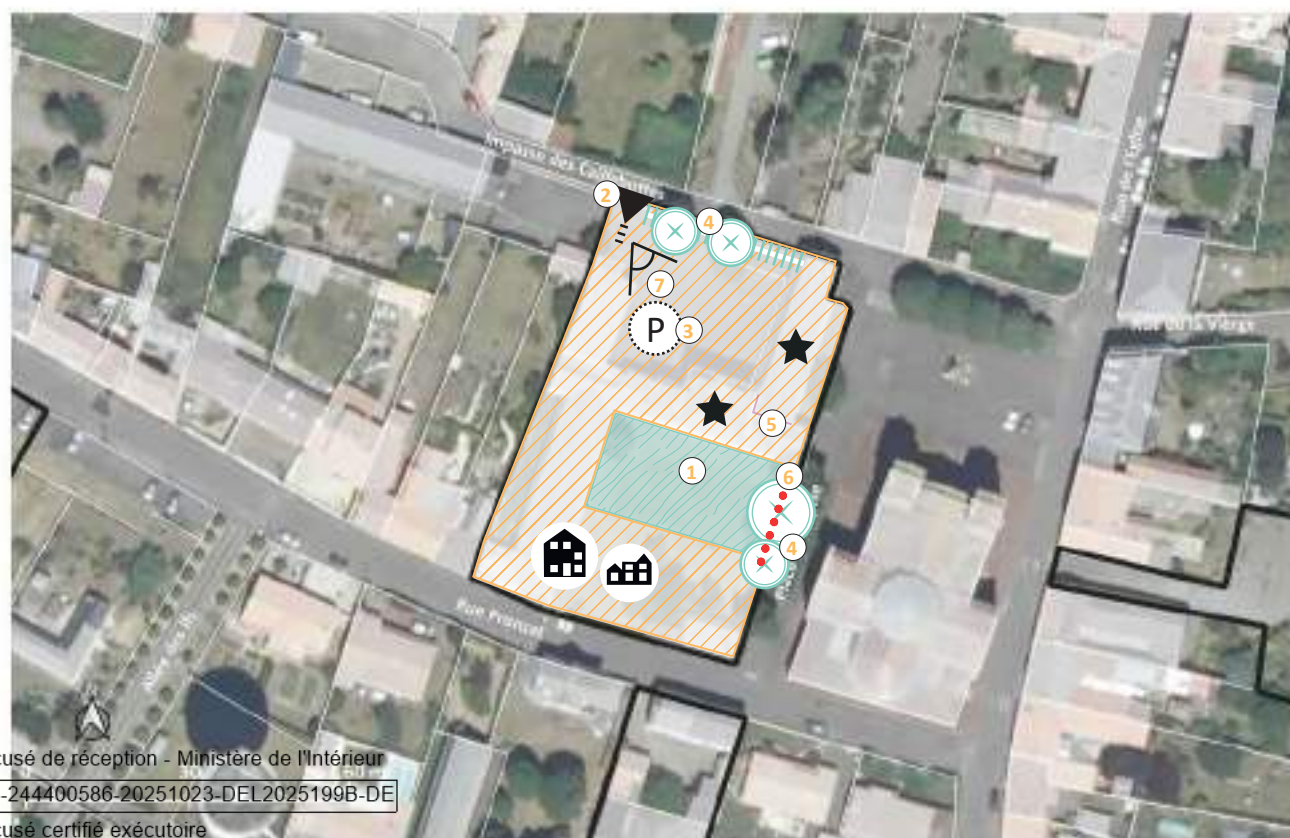
L'habitat sera réalisé sous forme de logements intermédiaires et/ou collectifs.

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale, en cohérence avec le patrimoine alentour (ancienne école et église) :

- Les deux bâtiments de l'ancienne école au nord-est, les plus anciens, seront réhabilités ⑤.
- Des constructions neuves sont autorisées.

De plus, le mur en pierres présent à l'est du site sera conservé (en dehors de l'emprise du bâti) ⑥ et le projet ne portera pas atteinte à la vue vers l'Eglise depuis le nord-ouest du site ⑦.

Surface : 0,37 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
Densité : 81 logements/ha
Logements sociaux : Sans objet
Hauteur max : R+2



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au nord-est de la commune
- Il est situé en bord de Loire, au cœur d'un secteur résidentiel (bâti ancien en partie nord, bâti plus récent en partie sud)
- Le secteur est situé à l'interface du quai Albert Chassagne et de la rue des Jardins
- Il est composé par des jardins délimités de murs en pierres, plusieurs mares sont présentes sur le terrain
- Des espaces bâtis, en mauvais état, sont positionnés au nord du secteur

ENJEUX

- Conforter le caractère paysager du site et préserver les mares et espaces végétalisés
- Transition avec le patrimoine bâti historique des bords de Loire (partie nord du secteur)
- Conserver le patrimoine bâti présent (murs en pierres)
- Connexion piétonne du site (traversée nord/sud)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zone humide, mare / **OUI**



- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

Un espace vert central sera aménagé pour faire le lien entre les différentes constructions d'habitation. Le secteur sera phasé en plusieurs tranches (A) et (B).

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Les accès viaires principaux se feront au nord via le Quai Albert Chassagne (1) et au sud par la rue des Jardins (2). Ces accès reprendront les accès existants présents dans les murs en pierre (aucun autre accès ne sera prévu sur la rue des Jardins, le mur sera conservé entièrement). Pour les autres murs, l'objectif pourra s'articuler avec les besoins, justifiés, d'accès et de circulation propres à l'opération, par exemple par le séquençage d'un mur ou autre solution permettant de ne pas porter atteinte à sa conservation générale. Un accès viaire secondaire pourra être aménagé pour desservir le centre du site (3).

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Des espaces de stationnement communs seront prévus en entrée et en cœur de site (4).

Une traversée piétonne sera aménagée pour traverser le secteur du nord au sud (5).

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation présente sera conservée au maximum.

Les mares présentes seront conservées (6). Un espace commun végétalisé sera prévu au cœur du secteur, celui-ci pourra aussi accueillir la gestion des eaux pluviales (7).

Des transitions paysagères seront assurées avec les parcelles voisines à l'ouest et à l'est du secteur de projet (8).

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale, notamment avec les bâtiments anciens en front de rue (Quai Albert Chassagne). Les bâtiments de logement collectif seront situés au nord du site (R+2+C) (9). Des bâtiments de plus faible hauteur et de plus petit gabarit (R+1+C) seront privilégiés dans la partie sud du secteur afin d'assurer une transition avec les espaces résidentiels alentours (10). Les murs en pierres présents sur les limites et au cœur du site seront conservés, notamment sur la rue des Jardins (11).

Surface : 1,25 ha

Opération d'aménagement d'ensemble : oui

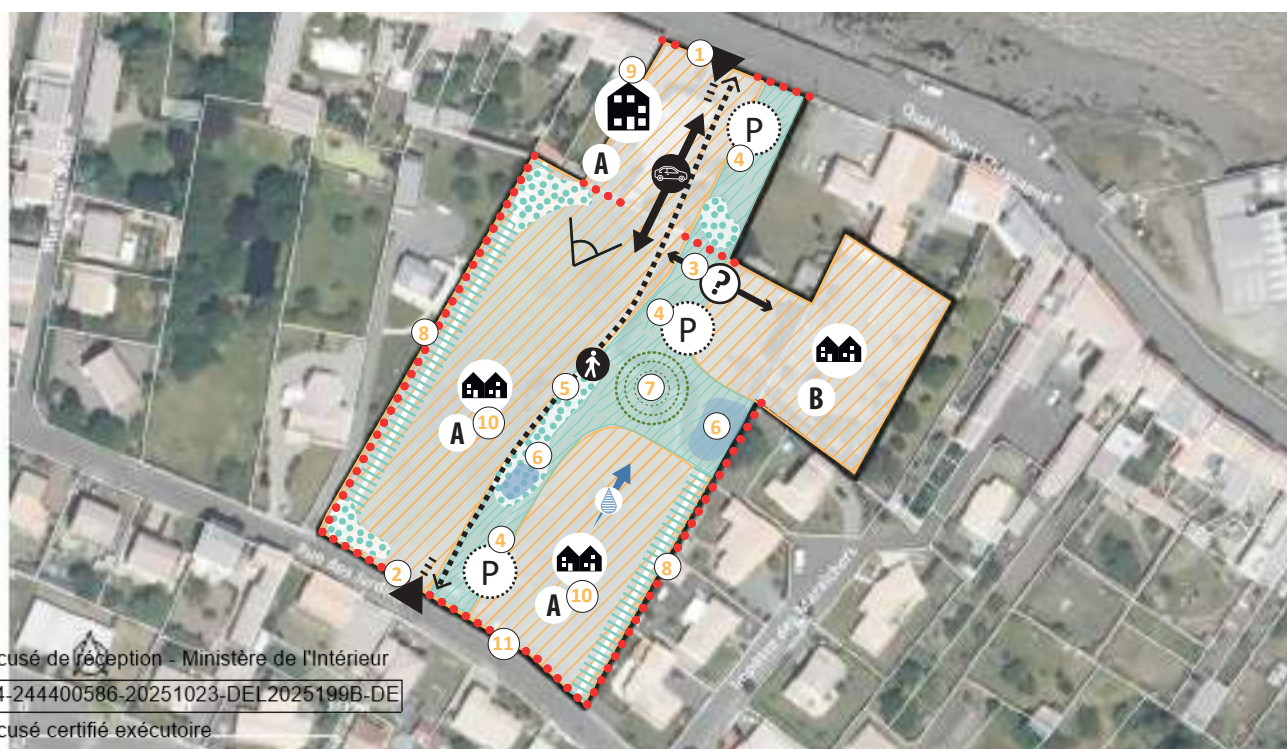
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : oui

en 2 phases : moyen terme (à l'ouest secteurs A) et long terme (à l'est secteurs B)

Densité : 32 logements / ha

Logements sociaux : Sans objet

Hauteur max : R+2+C/A dans la partie Nord et R+1+C/A dans la partie Sud



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'est de la commune en continuité avec un tissu pavillonnaire relativement récent
- Le terrain est aujourd'hui occupé par d'anciens bâtiments agricoles et des espaces enherbés
- Le secteur est situé à l'interface du boulevard de l'Astrolabe et du Mail de la Pierre Pointue

ENJEUX

- Conserver le patrimoine bâti
- Conserver le caractère paysager du Mail de la Pierre Pointue
- Continuités et traversées piétonnes

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zone humide, mare / **NON**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044 244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Les accès viaires principaux se feront au nord par le boulevard de l'Astrolabe ① (aucun accès routier ne sera prévu au sud, hormis un accès piéton, pour conforter le caractère paysager du Mail de la Pierre Pointue).

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Des traversées piétonnes sont déjà présentes à l'est et à l'ouest du secteur. Des connexions seront prévues pour relier ces cheminements piétons existants ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation présente sera conservée au maximum, elle sera complétée par des essences locales afin d'augmenter l'accueil de biodiversité au sein du site. La palette végétale pourra intégrer des plantes comestibles (verger /potager) en cohérence avec l'activité vivrière passée du site (ancienne ferme).

Des transitions paysagères seront assurées sur l'ensemble des limites du secteur avec les parcelles voisines et les espaces publics ③. Un espace commun végétalisé est à prévoir au cœur du secteur ④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale, notamment avec les bâtiments anciens présents sur le site :

- Les bâtiments appartenant à l'ancien corps de ferme seront conservés et réhabilités ⑤.

Le site pourra accueillir, au nord, du logement individuel groupé dans la continuité du bâti ancien (sens de faîtage / toiture double pente en tuile) ⑥.

- Des bâtiments collectifs pourront être implantés au sud ⑦.

Surface : 0,61 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
Densité : 26 logements/ha
Logements sociaux : Sans objet
Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à proximité du centre ville de St Brevin Les Pins. Il fait parti d'un grand plateau à vocation sportive et éducative, au Sud du Collège René Guy Cadou.
- Le périmètre est longé et desservi en limite Ouest par une avenue plantée, l'avenue de la Guerche. Il est ceinturé sur toute sa limite Est par la route Bleue, et au delà par la zone d'activités de la Guerche.
- Au sud, se trouve un lotissement de maisons individuelles, parfois accolées, qui présentent une certaine unité architecturale.
- Dans le périmètre se trouve une grande salle multisport sur la partie Nord, bordée par une zone de stationnements, et une crèche intercommunale au Sud.
- Le centre du site se compose de deux plateaux où se localisent un local sportif, un city-stade et une ancienne surface sportive actuellement sans usage.
- Le site est en grande partie artificialisé et imperméabilisé.
- Une large bande arborée présentant un intérêt écologique se déploie le long de la limite avec la route bleue. A l'Est, le site est délimité par la route bleue dont il est séparé par un mur anti-bruit. Cet équipement permet notamment d'envisager un secteur d'habitat

ENJEUX

- Conforter la vocation d'habitat du secteur, en le densifiant avec des collectifs.
- Préserver le boisement en limite Est.
- Articuler et soigner les aménagements des espaces publics avec les équipements publics existants. Créer une effet de parvis à la salle de sports.
- Développer les cheminements doux Nord-Sud.
- Rechercher un bouclage viaire optimisé.
- Désimperméabiliser, revégétaliser les surfaces bitumées. Gestion intégrée des eaux pluviales.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**

①



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044_244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

②



© Google-Juin 2023

③



© Google-Juin 2019

OAP valant règlement

VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le secteur a vocation à de l'habitat.
La vocation équipement est à conserver au Nord du site.

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les principaux accès au site se feront depuis l'avenue de la Guerche (avec le maintien d'un accès spécifique à la zone d'équipement) et l'avenue François de Chateaubriand ^①. Une desserte principale viaire sera réalisée pour permettre une traversée du secteur entre ces deux avenues ^②. Concernant le stationnement :

- Des places sont à maintenir dans le secteur d'équipement au Nord du secteur ^③.

- Une poche de stationnement collective est à prévoir en entrée de site, depuis l'avenue de la Guerche, dans une logique d'optimisation foncière ^④.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les typologies des logements seront adaptées au contexte urbain : logements collectifs au Nord, logements intermédiaires voire collectifs au Sud (mais d'un niveau inférieur à la partie Nord).

La composition des façades sera soignée, particulièrement celles donnant sur l'avenue de la Guerche.

La végétation existante sera à maintenir et à intégrer au projet ^⑤.

- Au Nord du site, il s'agira de préserver voire de renforcer la végétation qui permet d'assurer une transition avec le collage existant.

- À l'Ouest, l'alignement d'arbres le long de l'avenue de la Guerche est à intégrer au projet afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions réalisées le long de cette voirie.

- Au Sud-Est, la végétation présente en interface avec les maisons existantes est à maintenir pour assurer une transition entre ces dernières et le site d'OAP.

- Au Nord-Est, le boisement existant le long de la RD213 est à intégrer au projet dans une logique de maintien d'une zone tampon entre les futures habitations et les nuisances générées par la voirie départementale.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation d'une part à accueillir de l'habitat dans sa partie centrale, et d'autre part à préserver la fonction d'équipements au nord et au sud du site. Pour toute opération de logements générant la réalisation 200 m² de surface de plancher et plus ou la réalisation de 3 lots et plus, un pourcentage de 35% de logements locatifs sociaux est attendu.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Des espaces libres, dont des espaces de pleine terre, seront à aménager à la fois pour permettre de garantir la perméabilité d'une partie du site d'OAP et de ménager des secteurs de respiration.

DESSERTE, MOBILITÉ DÉPLACEMENT

Des places sont à maintenir dans les secteurs dédiés aux équipements. Dans la partie du secteur dédié à l'habitat, le nombre des places de stationnement sera adapté aux besoins. Dans une logique d'optimisation foncière, une ou plusieurs poches de stationnement collectives seront à prévoir. Le secteur est desservi par un arrêt de bus (Brévilbus - ligne 1) lié au collège René Guy Cadour. Il s'agira de permettre un accès sécurisé pour les piétons à cet arrêt de bus. Les principaux accès au site se feront depuis l'avenue de la Guerche (avec le maintien d'un accès spécifique aux zones d'équipement) et l'avenue François de Chateaubriand. Une desserte viaire sera réalisée pour permettre une traversée du secteur entre ces deux avenues. Une liaison douce du Nord au sud à l'intérieur de l'opération est à envisager. Les accès, voies, liaisons douces seront aménagés dans le respect des principes de sécurité des usagers et répondre aux exigences des flux. Les constructions réalisées répondront aux exigences techniques en matière d'alimentation eau potable, de gestion des eaux usées, de gestion des eaux pluviales, de défense incendie, de gestion des déchets, de réseaux d'énergie et de communications électroniques.

Surfaces : 1,68 ha

Opérations d'aménagement d'ensemble : sans objet
(zonage U) - se référer aux principes généraux

Échelle d'intervention : urbanisme

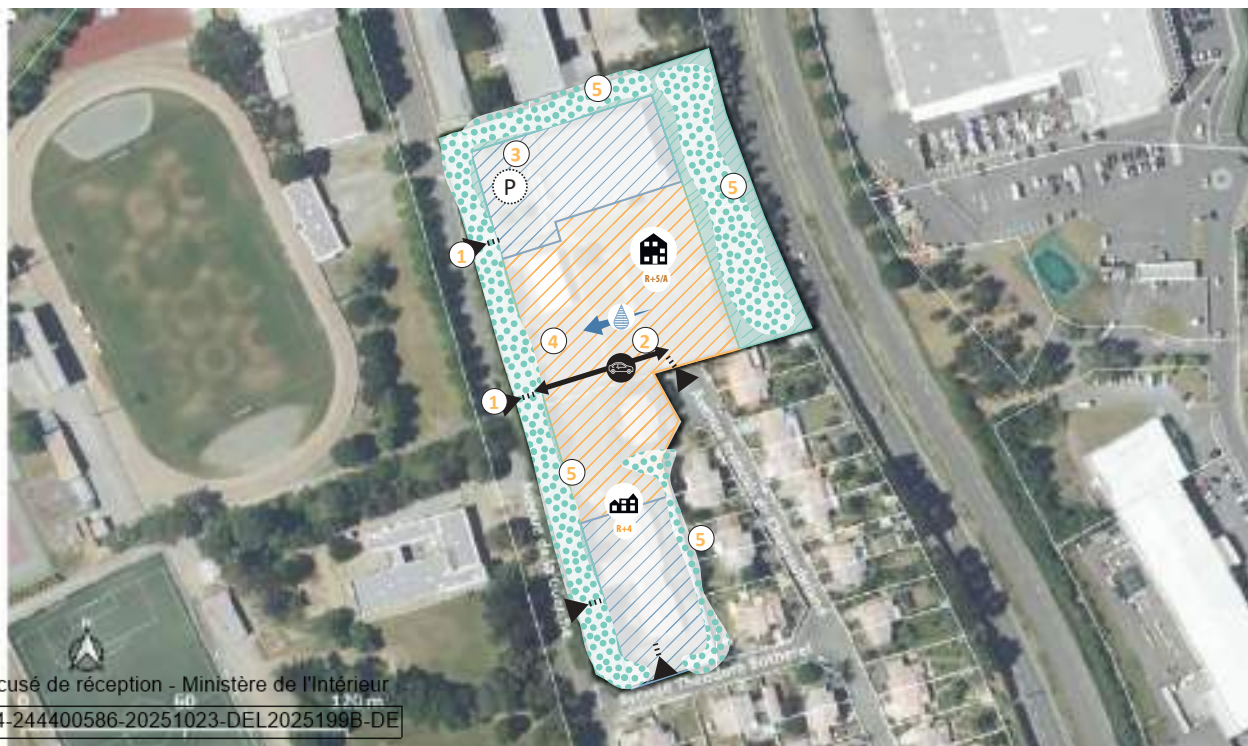
Horizon de l'aménagement : Court à moyen terme

Densité : 80 logements/ha

Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale

Hauteur max : R+7+C ou R+7+attique

. 63



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au centre ville de St Brevin Les Pins.
- Le site s'étire en limite Sud de la rue commerçante rue Albert Chassagne. Il intègre plusieurs morceaux d'îlots urbains desservis par la rue de Pornic, la rue Alfred Durand au Sud et longé par l'avenue Maréchal Foch en limite Ouest.
- Le tissu urbain se compose d'immeubles avec des rdc commerçants sur les axes principaux, et de maisons de ville. Une partie des bâtisses sont vétustes, la qualité architecturale y est hétéroclite, l'ensemble contribue à créer une grande disparité urbaine.
- Les espaces publics et la trame viaire y sont routiers, minéraux et étroits. La place de la voiture y est actuellement dominante au détriment des cheminements piétons et déplacements doux. Les lieux apparaissent comme des arrières de centre-ville.
- La surface est en grande partie imperméabilisée et bitumée, à l'exception de jardins privés où l'on trouve encore quelques rares arbres.

ENJEUX

- Soigner la qualité architecturale des futures bâtisses.
- Compléter et enrichir la trame des déplacements doux.
- Renforcer et augmenter la présence de végétation en coeur d'îlot et sur l'espace public.
- Permettre une intensification et une densification du secteur avec une vocation d'habitat, et de RDC commerçant sur la partie Sud Est.
- Limiter la perception de la présence des véhicules depuis l'espace public.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé dans le prolongement du cœur de ville, en bord de plage.
- Il se présente comme une partie d'un îlot urbain construit, du centre ville de St Brevin Les Pins.
- Il est bordé et desservit au Nord par la rue de l'église, à l'Est par l'Avenue Jules Verne, et à l'Ouest par le Boulevard Padioleau.
- Le périmètre présente des volumétries plus basses que celles observées à proximité, qui varient entre le R+4 et le R+3.
- La partie Est se compose de plusieurs petites bâtisses en RDC à R+1, de facture modeste qui détonnent avec les immeubles d'habitation situés au Nord et au Sud.
- A l'est se trouve des équipements publics : l'office du tourisme, la médiathèque.
- A l'Ouest s'étire un bord de mer aménagé, ponctué d'esplanade, de promenade, et de récents aménagements d'espaces publics d'agrément.

ENJEUX

- Permettre une intensification et une densification du secteur avec une vocation d'habitat, et de RDC commerçant sur les angles de l'îlot.
- Préserver les arbres existants.
- Soigner l'écriture architecturale des façades, en harmonie avec l'architecture balnéaire.
- Insertion paysagère sensible, contexte balnéaire.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

Dans le cas de locaux commerciaux, ils seront à privilégier en rez-de-chaussée le long du boulevard Padioleau, dans une logique d'animation de la façade littorale. Dans le cas de logements sociaux réalisés, des logements de types locatifs sociaux et des logements en bail réel solidaire sont attendus.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès viaires principaux se feront depuis les voiries existantes. Ils seront à aménager dans une logique de sécurité des flux, de connexion à la trame viaire, et d'optimisation (éviter de multiplier les accès sur une même voies).

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera à minima d'aménagements pour les piétons.

Une connexion piétonne sera prévue pour permettre l'accès intérieur à l'îlot ①. Le nombre de place de parking minimum est de 0,8 place par logement créé. les parkings seront traités soit en sous-sol avec cuvelage obligatoire, soit en arrière avec un traitement perméable des surface

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante sera intégrée au projet :

- Les deux arbres de haute tige situés rue de l'Église seront maintenus comme marqueurs de l'une des façades du secteur d'OAP ②.
- Au Sud-Est, la végétation existante composée d'un jardin abritant notamment un arbre de haut jet est à maintenir comme espace de respiration au sein d'un tissu urbain relativement dense ③.

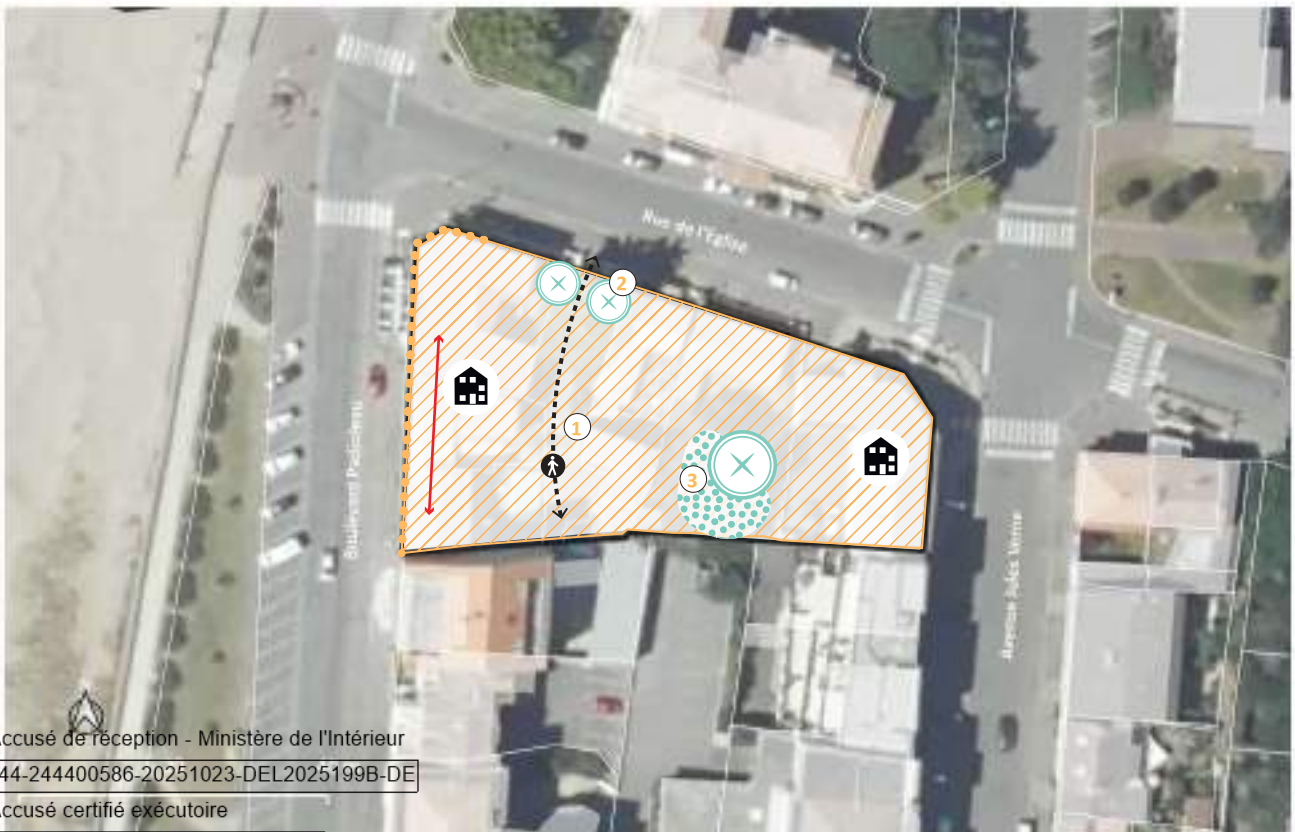
L'implantation des futurs bâtiments rue de l'église, doit permettre le traitement paysagé en transition. Le bâtiment de l'office du tourisme est à conserver.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme d'habitat collectif.

Une variation d'épannelage est attendue pour tenir compte des bâtis existants environnants et une préservation du cœur d'îlot, en lien avec une maison d'intérêt patrimoniale présente dans le secteur. L'écriture architecturale sera soignée, particulièrement le long du boulevard Padioleau, donnant sur le littoral. Les façades donnant sur le littoral déclineront des balcons et terrasses L'implantation des futurs bâtiments rue de l'église permettra le traitement paysagé en transition. La bâtiment de l'office de tourisme est à conserver.

Surface : 0,21 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
Densité : 76 logements/ha
Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
Hauteur max : R+3+C ou R+3++attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Nord du centre-ville.
- Le périmètre est desservi à l'Ouest par l'Avenue Donatien Bêche, et en limite Sud par la rue Albert Chassagne.
- Il est constitué de plusieurs parcelles, d'une grande zone de stationnements publics à l'Ouest, et de terrains enherbés et partiellement construits.
- On y trouve des maisons individuelles isolées ainsi qu'une friche artisanale sur la partie Est dont le sol est imperméabilisé.
- La topographie naturelle du secteur descend en direction de l'Est.
- Sur une partie des terrains Nord et Nord-Est se trouvent des zones humides.
- On note la présence d'arbres sous plusieurs formes dans le site. On reliquat de trame bocagère existe sur la partie Est. Des bouquets d'arbres sont localisés au Nord et au Sud, dont certains sujets sont remarquables de par leur dimensions. L'avenue Ouest bénéficie d'un alignement d'arbres qui la caractérise.
- L'urbanisation avoisinante se compose de maisons individuelles de ville au Nord et au Sud et d'un front urbain tenu à l'Ouest composé d'immeubles en R+3.

ENJEUX

- Conforter la vocation d'habitat du secteur, véritable nouveau quartier de centre-ville.
- Conserver et préserver les arbres d'intérêts, notamment ceux situés en limite Sud;
- Préserver les zones humides existantes.
- Permettre une desserte des modes doux à l'échelle du quartier du Nord au Sud et d'Est en Ouest.
- Accueillir une densité d'habitat en développant des formes urbaines denses (collectifs, et intermédiaires). Soigner leur implantation en prenant en compte les caractéristiques naturelles du site.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- Surface : 2,96 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : Oui, à l'exclusion du secteur dédié à l'établissement médico-social, dont la réalisation est indépendante du reste de l'opération.
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Court terme
- Densité : 84 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+5+C ou R+5+attique

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Avec une densité minimale de 85 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 250 logements. L'espace délimité entre les deux zones humides⁽¹⁾ est dédié à la création d'hébergement/logement (établissement médico-social)⁽²⁾.

Les constructions de logements permettront la production d'une offre diversifiée, notamment en termes de typologies d'habitat (intermédiaires et collectifs) et de produits (social, accession aidée...).

Une mixité de fonctions en rez-de-chaussée des constructions de logements pourra être proposée pour des services et activités hors commerce.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le secteur d'OAP comprend en outre deux secteurs de stationnement : l'un à conserver à l'Ouest et l'autre à créer à l'Est. Les points de raccordement et de desserte principaux⁽³⁾ avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usages (piétons, cyclistes, etc.). Au sein du secteur, à l'exception des voiries permettant d'accéder aux espaces de stationnement et permettant la desserte des véhicules de secours, seuls des aménagements liés aux circulations douces sont à aménager. Des liaisons complémentaires à celles matérialisées sur le schéma de l'OAP seront possibles.

Un deuxième accès à l'espace de stationnement à l'Est du secteur sera à aménager (en plus de celui matérialisé sur le schéma de l'OAP) sous condition de fermeture de la bretelle de sortie de la Route Bleue.

Aucun accès depuis la Route Bleue n'est à prévoir. Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront traitées au maximum par des revêtements perméables et/ou seront paysagées. Les traitements perméables seront privilégiés pour tous les autres espaces publics ou collectifs (cheminements doux, espaces de jeux, etc.).

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Au-delà de l'emprise des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement perméable participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Le projet intégrera au maximum les éléments paysagers et environnementaux existants. Ainsi :

- En cas d'abattage d'un arbre de haut jet, il sera remplacé par la plantation d'un arbre de jet (cf OAP thématique Trame Verte et Bleue pour le choix des essences).
- L'alignement d'arbres situé rue Donatien Béché est à préserver⁽⁴⁾.
- Un espace vert paysager en cœur d'îlot sera créé, visible depuis l'extérieur, et apportant des aménités aux futurs habitants.
- Des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat seront en outre à aménager, en privilégiant la plantation d'arbres de haut jet⁽⁵⁾.
- Une continuité écologique Nord-Sud⁽⁶⁾ est à intégrer au projet par la préservation des trames bocagères existantes ou par l'aménagement de nouvelles trames Nord-Sud et par le traitement végétalisé et paysager du nouvel espace de stationnement.
- Les arbres remarquables situés au Sud du secteur sont à intégrer au projet⁽⁷⁾.

La pleine terre sera à privilégier pour garantir l'aménagement pérenne de l'ensemble des espaces verts paysagers.

Les zones humides existantes sont à intégrer au projet⁽¹⁾. Le projet pourra proposer une gestion des eaux pluviales permettant une récupération et un stockage des eaux de pluie et un réemploi dans un usage domestique (entretien des espaces verts, plantations) et/ou agricole des futurs logements.

Accusé de réception par le préfet de l'arrêté de l'inspecteur d'arrondissement
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Des variations de hauteur des constructions sont attendues pour rythmer l'aménagement du secteur et assurer la bonne intégration des futures constructions. La hauteur des bâtiments sera alternée pour créer une diversité urbaine en proposant des hauteurs plus importantes en cœur d'îlot (8), sans dépasser R+5+C ou R+5+attique.

Une attention particulière sera accordée à l'architecture remarquable caractéristique de Saint-Brevin-Les-Pins, ville balnéaire, et servira de vocabulaire aux nouvelles constructions.

A l'Ouest, la nouvelle façade urbaine à constituer le long de l'avenue Donatien Béché (9) doit s'inscrire dans l'environnement existant en prévoyant un gabarit maximum fixé à R+4+C ou R+4+attique.

Au Sud, la nouvelle façade urbaine à constituer le long de la rue Albert Chassagne (10) doit s'inscrire dans l'environnement existant en prévoyant un gabarit maximum fixé à R+2, préférentiellement sous forme de logements intermédiaires.

L'entrée dans le secteur de la Bresse et le centre-ville (11) doit prévoir un traitement particulièrement soigné des abords des constructions et de l'espace public.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au centre-ville de St Brevin l'Océan.
- Les lieux sont desservis et encadrés par des voiries primaires qui structurent le centre-ville : l'Avenue de la Haute-Rive au Nord, qui descend vers le bord de mer, l'Avenue du Boulevard Roosevelt à l'Ouest, une des artères commerçantes du centre-ville, et de l'allée de la Plage au Sud.
- Il est constitué d'une partie quasi totalement construite de maisons et de petits immeubles de ville, ainsi que d'une surface commerciale. Le reste de l'îlot à l'Est, situé en dehors du périmètre, est constitué de grandes propriétés arborées.
- Le secteur est localisé sur un point haut, avec une topographie marquée et descendante en direction du rivage.
- Un nouveau immeuble d'habitation au Nord, a été réalisé au sein du périmètre.
- La partie Nord et Nord-Est du site est occupée par la surface commerciale. Elle s'accompagne d'une poche de stationnements au centre de l'îlot et sur la partie Nord.
- On note la présence d'arbres isolés au cœur du site.

ENJEUX

- Conforter l'effet de placette à l'angle Nord-Ouest, et les RDC commerçants à l'Ouest.
- Permettre et soigner une densification verticale, en respectant les volumétries et l'écriture architecturale balnéaire.
- Préserver et limiter la présence de voiture sur le cœur d'îlot et perçues depuis l'espace public.
- Perception et vue sur la mer depuis la limite Nord.
- Préservation d'un parvis végétalisé à l'angle Nord-Ouest ainsi que du réseau racinaire des arbres de parc localisés à l'Est.
- Conforter la vocation commerçante des lieux, sur la partie du plateau estival.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'un parking public. Le secteur comprend une opération récemment réalisée ①. Il est attendu l'aménagement d'une surface commerciale de type supérette d'une surface minimum de 600 m2 d'emprise au sol.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès au parking seront réalisés depuis l'avenue de la Hautière et l'avenue de la Plage ②.

Concernant le stationnement, un parking public sera aménagé à l'emplacement de la supérette existante en limite Est ① et sera dimensionné selon les besoins de la nouvelle supérette. La traversée en modes doux (piétons et vélos) sera à rendre possible, de manière sécurisée, sur ce parking, pour favoriser la traversée de l'îlot.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'angle de l'avenue de la Hautière et de l'avenue du Président Roosevelt fera l'objet d'un parvis à vocation commerciale, végétalisé, s'intégrant dans le plateau piétonnier estival ③.

Le parking public sera réalisé sous la forme d'un mail plantée et une attention particulière est à porter à l'aménagement d'une transition paysagère avec les espaces boisés situés à l'Est ④.

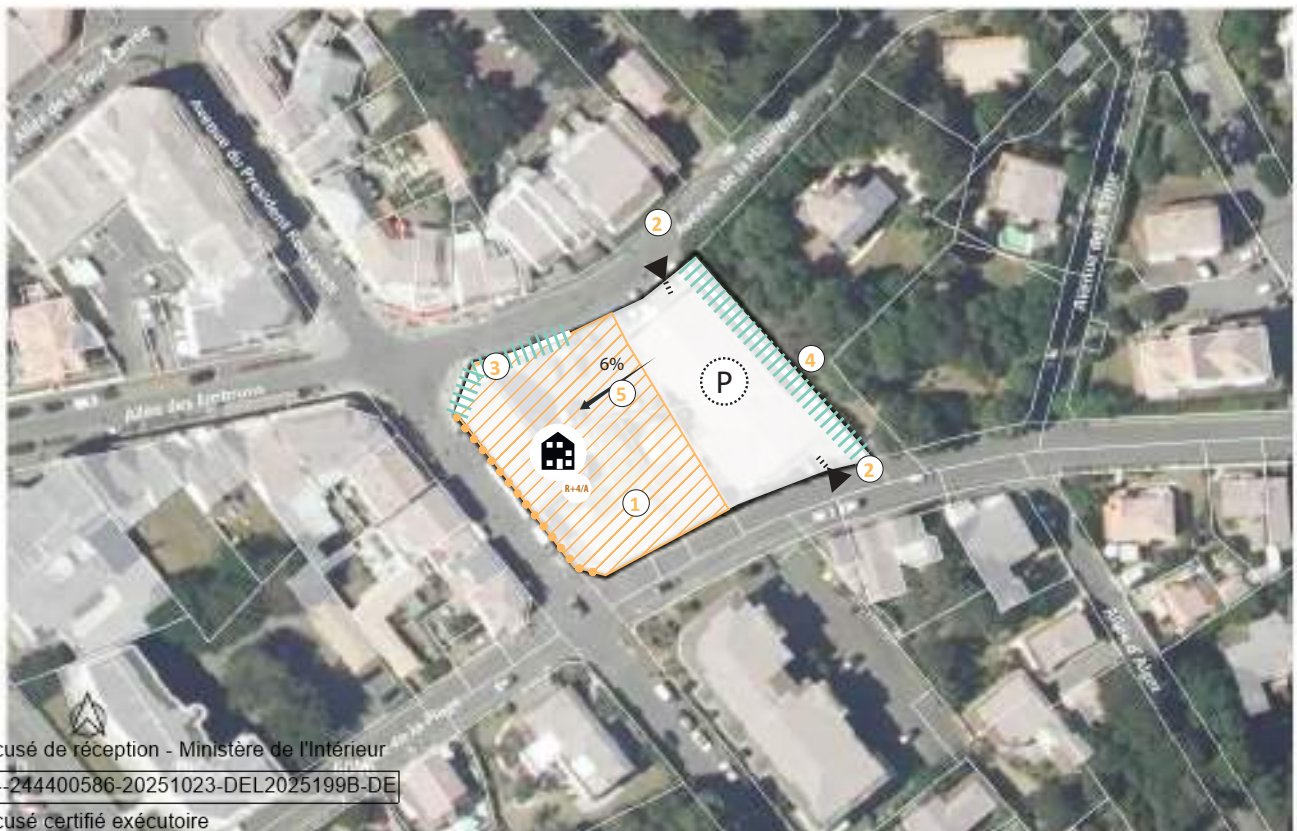
- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme d'habitat collectif.

Les nouveaux fronts bâtis créés le long de l'avenue Roosevelt et de l'avenue de la Hautière seront conçus pour s'intégrer au tissu environnant, à l'articulation entre le centre-ville et les zones plus résidentielles. Une attention particulière est à porter à la jonction avec l'opération déjà réalisée à l'angle de l'avenue Roosevelt et de l'avenue de la Plage.

La topographie marquée du site sera soigneusement intégrée dans les aménagements des espaces publics, ainsi que dans le traitement des clôtures ⑤.

- Surface : 0.25 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble
- : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 80 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+3+C ou R+3+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'Est de la route bleue (D213), à la hauteur du quartier de la Hautière, au sud de la ZA de la Guerche.
- Le secteur est enclavé au centre d'un îlot à caractère rural et bordé de maisons individuelles.
- Le site ne dispose pas de construction mais regroupe des parcelles non construites et des fonds de jardins privés.
- Un unique accès permet de desservir le site, depuis la rue des Quatre Vents.
- Le site est enherbé et ponctué de quelques arbres isolés. La présence du végétal est surtout marquée par la présence d'arbres au Nord.
- La topographie naturelle du site présente un effet légèrement bombé au centre et descendant vers les limites Ouest et Est.

ENJEUX

- Densifier harmonieusement le centre d'îlot.
- Limiter la présence et la circulation de véhicules au cœur de l'îlot. Regrouper les stationnements en poche près de l'entrée.
- Préserver les vis à vis avec les logements existants.
- Gestion des eaux pluviales à intégrer dans les aménagements des espaces publics.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal au site se fera depuis la rue des Quatre vents ①.

Une zone de stationnements sera aménagée en entrée de site, pour limiter l'usage de la voiture en cœur d'ilot ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP est à conserver (boisements). Elle sera à conforter :

- d'une part pour assurer des transitions végétalisées avec les jardins des parcelles voisines ③ ;
- d'autre part dans le cadre de l'aménagement d'un espace vert commun au Sud du secteur ④.

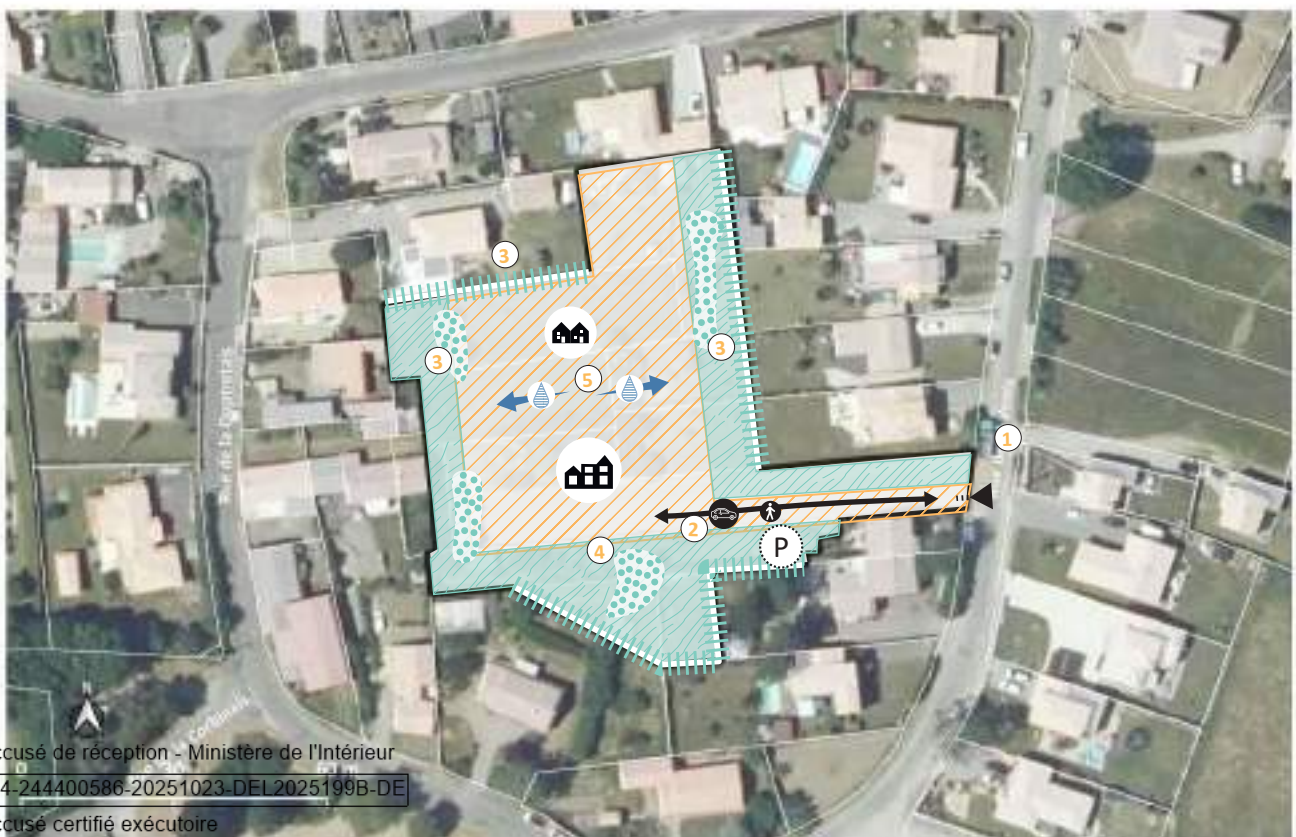
Cette dimension végétale permettra également de participer à la gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur ⑤.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements composés d'habitat intermédiaire, de logements individuels groupés/accolés. Les volumétries plus basses seront localisées de préférence sur la partie Nord, et celles plus marquées au Sud du site.

Surface : 0,56 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)
- se référer aux principes généraux.
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
Densité : 25 logements / ha
Logements sociaux : cf servitude de mixité sociale
Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique

. 75



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044 244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Nord du parc d'activités de la Guerche, à l'Est de la route bleue, à proximité du ruisseau le Bodon.
- Le site est longé et desservi en limite Est par l'Avenue de la Croix du S.
- Le secteur fait partie d'une zone en grande partie arborée. La partie Nord et les limites Est du site sont arborées.
- Au sud, se trouve une mare.
- L'environnement proche se compose d'une urbanisation de type pavillonnaire et d'une large bande non construite le long de la route Bleue.
- A l'Est du secteur se situe un établissement public médico social.

ENJEUX

- Préserver le patrimoine arboré existant, en particulier les sujets d'intérêt.
- Limiter la création d'entrée et sorties sur la voie de desserte existante (Avenue de la Croix S).
- Préserver et intégrer l'existence d'une ancienne mare située au Sud du secteur.
- Développer une architecture en harmonie avec les constructions voisines.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **Mare, pas de zones humides.**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site se feront uniquement depuis l'Avenue de la Croix du Sud ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera à minima d'aménagements pour les piétons. Un principe de bouclage sera recherché.

Un poche de stationnement commun est à prévoir en entrée de site, pour limiter l'usage de la voiture au sein du secteur ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante (boisements et arbres remarquables) matérialisée sur le schéma de l'OAP est conserver ④ et à intégrer au projet, notamment pour gérer l'interface avec les espaces naturels à l'Ouest du site.

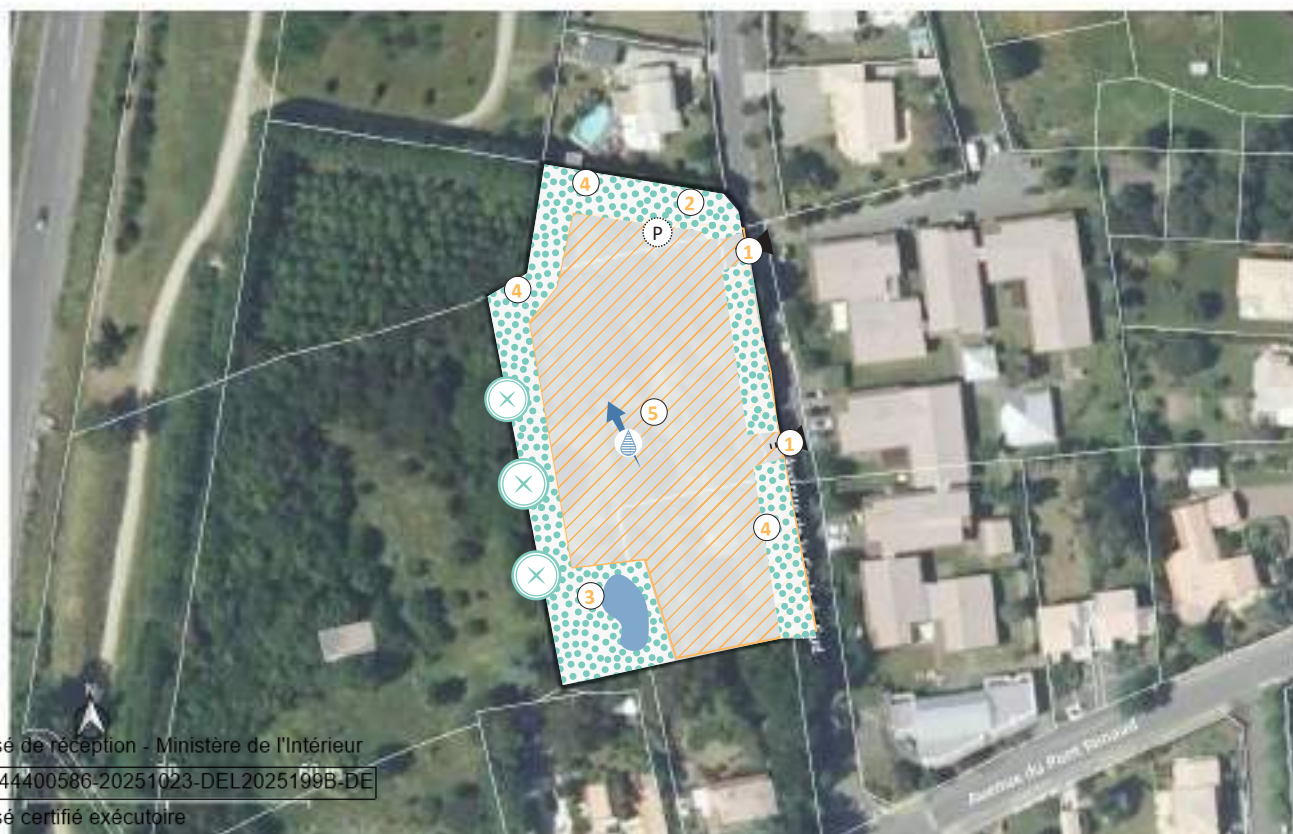
La préservation de cette végétation contribuera également à la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ⑤.

La mare ③ située au Sud du secteur est à préserver, tout comme la végétation à ses abords. Sa fonctionnalité est à conserver.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

/

Surface : 0,55 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : Oui.
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
Densité : 24 logements / ha
Logements sociaux : cf servitude de mixité sociale
Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Nord-Est de la commune, dans le hameau dit de la Grande Ville, au Sud de la D277.
- Le périmètre de l'OAP est accessible en limite Nord depuis le chemin des Roches Plates. Il est aussi possible d'y accéder depuis le centre du hameau, à partir d'un accès agricole.
- Le secteur s'inscrit au creux d'un léger vallonement, en limite Ouest du hameau et à l'Est d'un boisement.
- Le site est composé de parcelles enherbées bordées de haies bocagères. On note la présence au Nord du secteur d'une zone humide.
- A l'est, se trouve la partie urbanisée. Elle est constituée d'un ancien hameau localisé au croisement de la route de la Grandville et du chemin des Longeais, dont quelques murets anciens sont encore présents. Ce tissu ancien est aujourd'hui fondu dans une urbanisation plus récente composée de pavillons.

ENJEUX

- Renforcer la trame bocagère existante, développer un maillage renforcée de la trame verte/bleue/noire.
- Composer les secteurs habités comme des chambres bocagères.
- Articuler, développer une trame de déplacements doux qui permette de desservir l'ensemble du secteur et qui se connecte au quartier existant.
- Limiter la présence de la voiture sur l'espace public. Regrouper les stationnements sous forme de poches.
- Possibilité de développer des projets d'habitat intermédiaire R+1 sous réserve d'une insertion paysagère fine.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **OUI**
- Présence zones humides, mares / **à vérifier**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Mai 2023



© Google-Mai 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal au site se fera depuis le chemin des Roches Plates ①. Des accès complémentaires pourront être réalisés depuis la route de la Grand'Ville et le chemin des Longeais.

Afin d'optimiser la trame viaire et limiter l'imperméabilisation des sols, un principe de bouclage sera recherché pour les véhicules automobiles à l'échelle de l'ensemble du site. La partie Sud-Ouest pourra fonctionner sur un principe d'impasse ③.

Une trame de venelles piétonnes sera créée afin d'assurer des traversées de qualité dans le secteur ainsi qu'avec le reste du hameau.

La présence et le passage de véhicules est à limiter au maximum à l'intérieur du secteur. Des poches de stationnements seront à aménager au niveau de l'entrée des îlots créés ④.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP est à préserver et conforter : ainsi, la trame bocagère existante sera renforcée et épaissie. Elle servira de trame à la composition et l'organisation général du secteur, en créant des effets de chambres bocagères. Le centre du secteur accueillera une coulée verte ⑤, sur laquelle s'appuiera le tracé d'un cheminement piéton. Au cœur de cette coulée verte, il est attendu l'aménagement d'un espace de convivialité de type jeux pour enfants, tables de pique-nique. Des espaces verts sont également à aménager en lisières Ouest et Sud du secteur ⑥ et ⑦.

- Surface : 4,06 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : Oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Long terme
- Densité : 40 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Nord-Est de la commune, dans le hameau dit de la Grande Ville, au Sud de la D277.
- Le périmètre de l'OAP s'inscrit en cœur d'îlot et se compose de fonds de jardins.
- Il est accessible par le Nord depuis le chemin de la Parquais par une allée arborée. Un second accès pourra être potentiellement créé depuis la route de la Grand'Ville.
- Le site en ceinturé par des constructions plutôt récentes de type pavillonnaire.
- En limite Sud et Sud-Est se trouve un ensemble de boisement.
- Le site est ponctué d'arbres de belle taille, parfois issus de plantation de jardin, ou parfois issus de reliquats de trame bocagère encore perceptibles dans les limites de la trame parcellaire.
- Le site présente une faible pente naturelle.

ENJEUX

- Préserver la patrimoine arboré existant, et particulièrement les anciennes haies bocagères arborées.
- Désenclaver le cœur d'îlot. Rechercher à développer une perméabilité piétonne traversant l'îlot.
- Développer des formes urbaines et architecturales en harmonie avec les bâtisses existantes.
- Préserver l'intimité des maisons existantes.
- Gestion intégrée des eaux pluviales dans les aménagements des espaces publics.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **A vérifier**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site se feront par la voie existante au Nord (allée arborée) qui vient se piquer sur le chemin des Parquais ①. Un chemin piéton est à aménager depuis la Route de la Grand'Ville ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP est à conserver (boisements et haies). Elle permettra notamment de contribuer à la gestion des eaux pluviales au sein du secteur ④.

Des transitions paysagères ③ sont en outre à aménager en interface Sud, avec les jardins des habitations existantes, et Est, avec les espaces naturels.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

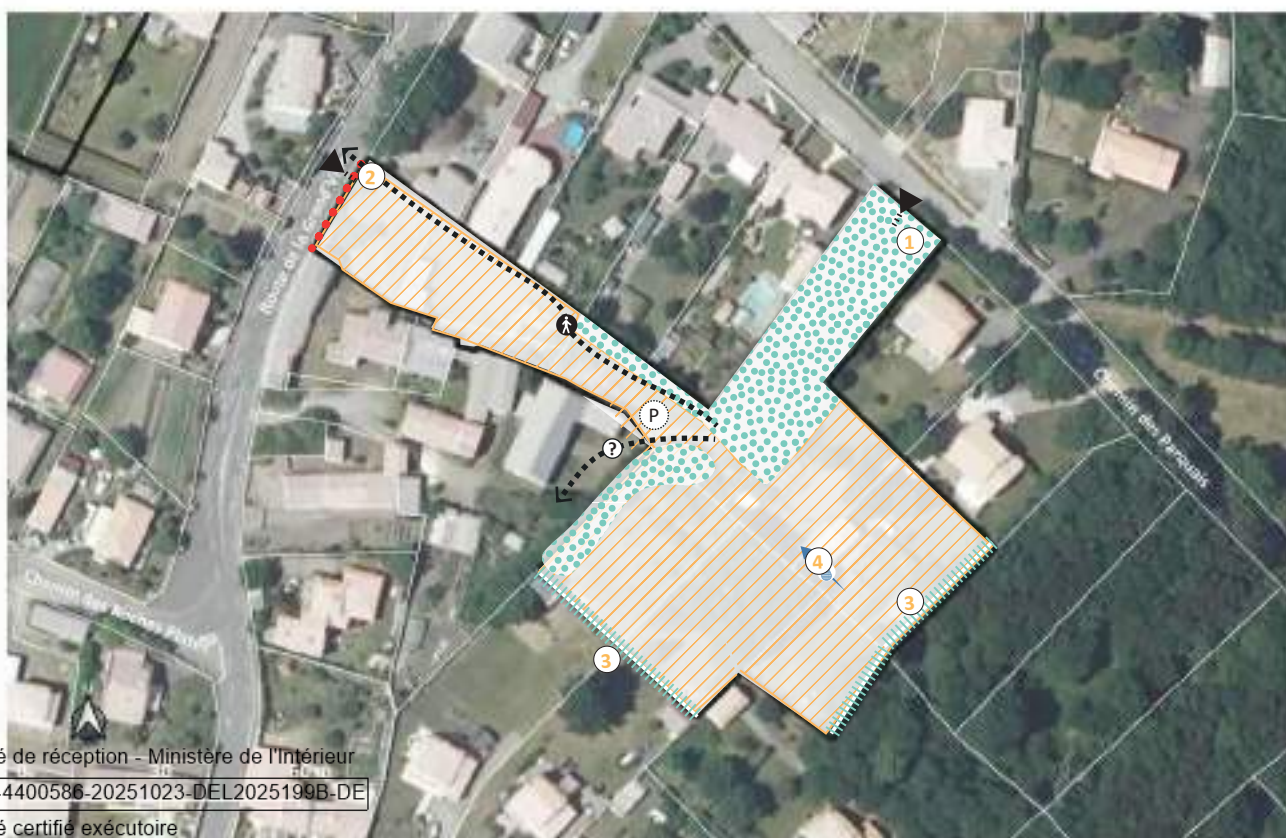
L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

L'implantation des logements reprendra les principes des implantations historiques de hameaux anciens. Des principes d'implantation qui s'inspire de celle des longères, ou reprenant des organisations autour de parties communes (cour, potager/verger commun...), sont ici attendus.

Le muret en pierre donnant sur la route de la Grand'Ville ② sera conservé.

Surface	: 0,68 ha
Opération d'aménagement d'ensemble	: Oui
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement	: Moyen terme
Densité	: 29 logements/ha
Logements sociaux	: Cf servitude de mixité sociale
Hauteur max	: R+1+C ou R+1+attique

. 81



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Nord du parc d'activités de la Guerche, à l'Est de la route bleue, au lieu-dit le Grand Ruau.
- Le secteur est constitué uniquement de la partie Nord de la parcelle ZV14. Celle-ci présente une forme triangulaire. Elle est bordée au Nord par l'Avenue du Pont Renaud et au Sud par la D77.
- Le périmètre de l'OAP est accessible depuis l'Avenue qui le longe au Nord.
- On note la présence d'un fossé doublé d'une haie basse bocagère, et d'un bosquet d'arbres à l'Est au niveau du croisement.
- Le site se compose d'une prairie enherbée avec une zone humide sur toute la limite Sud du secteur.
- Le paysage est ouvert au Sud. Le site constitue une nouvelle frange urbaine.
- L'urbanisation à proximité se compose de maisons individuelles.

ENJEUX

- Limiter l'impact visuel des projets dans le grand paysage.
- Soigner les éléments de clôtures. Végétaliser les limites parcellaires.
- Préserver le boisement en limite Est.
- Préserver et intégrer la présence d'une zone humide importante en limite Sud.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Nov 2022



© Google-Juin 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site se feront en limite Nord depuis l'Avenue du Pont Renaud ①.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le site comporte plusieurs éléments environnementaux sensibles à prendre en compte dans les aménagements:

- L'existence d'une grande zone humide sur la partie Sud ②, dont la fonctionnalité est à préserver.
- Des éléments de trame bocagère : Le fossé doublé de haie basse en limite Nord ③ sera préservé et conservé. Le bosquet situé à l'angle Nord-Est du site ④, sera préservé.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type intermédiaire ou de petit collectif ⑤.

Surface : 0,48 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : Sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen à long terme
Densité : 21 logements/ha
Logements sociaux : 100%
Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'Est du centre ville de St Brévin l'Océan, au sud du château de la Guerche, à l'Ouest et à proximité immédiate de la route bleue D213.
- Le secteur se compose de fonds de jardins et de prairies et petits terrains agricoles.
- L'ensemble du secteur présente une forme triangulaire allongée vers le Sud.
- L'accès au site n'est pas aisé mais il reste possible depuis l'Avenue de la Nicolerie en limite Nord, en limite Ouest, depuis l'Avenue Arnaud de Rosnay, ainsi qu'au Sud depuis l'Allée des Mellières.
- Le terrain présente une topographie en légère pente descendant vers le Sud.
- Une grande partie du Sud du site ainsi que les franges Est et Ouest sont arborées.
- Une large bande en limite Est est inconstructible de part la présence de la D213. Elle est traversée par un chemin.

ENJEUX

- Préserver le cadre arboré d'intérêt sur la partie Sud, en limite Est et Ouest.
- Limiter le gabarit viaire au strict minimum et optimiser le tracé viaire. Rechercher un bouclage.
- Préserver les perméabilités piétonnes (chemin existant en limite Est), et les renforcer sur l'ensemble du secteur.
- Limiter et regrouper les stationnements à proximité des entrées/sorties.
- Gestion des eaux pluviales dans les espaces publics.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **A vérifier**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044 244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Sept 2012



© Google-Juin 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Afin d'optimiser la trame viaire et limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'un bouclage viaire sera recherché à l'échelle du quartier. Les accès se feront depuis l'avenue de la Nicolerie au Nord ①, en limite Sud-Sud-Ouest depuis l'Avenue de Rosnay ② et depuis l'allée des

Melières ③. Une trame de chemins piétons sera créée ④ afin d'assurer des traversées de l'ensemble du secteur avec notamment une recherche de connexion entre l'avenue de la Nicolerie aux lotissements situés au Sud du périmètre de l'OAP. La présence et le passage de véhicules est à limiter au maximum à l'intérieur du secteur Des poches de stationnements seront à aménager au niveau des entrées ⑤.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Au Nord, un traitement paysager soigné sera à prévoir, donnant sur le rond-point ⑥ de l'Avenue de la Nicolerie et du Onze Novembre 1918. En limite Est, une épaisseur boisée le long de l'Avenue du 11 Novembre 1918, sera à préserver ⑦. En limite Sud-Sud-Ouest, un espace tampon ⑧ sera à préserver. La vocation de cette épaisseur végétale est de permettre la préservation les arbres existant et d'assurer une interface avec la route bleue.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés). et/ou de petits collectifs.

Les volumétries générales des bâtisses pourront être plus marquées :

- Au Nord du site avec la construction de petits collectifs et d'habitats intermédiaires ⑨.
- Le long de la limite Sud-Sud-Ouest, sous réserve d'observer un recul suffisant avec les arbres conservés ⑩.

- Surface : 3,01 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 42 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Sud de la commune, à l'Est de l'Ermitage et de la route bleue (Avenue du 8 mai 1945).
- Il se compose de la parcelle BK 570.
- Celle-ci est localisée dans un quartier de maisons individuelles implantées sous une canopée d'arbres.
- Le secteur est desservi et accessible depuis les voies existantes qui la ceinturent: au Nord par l'Allée des Druides, à l'Est par l'Avenue André Vien. La limite Ouest est marquée par la présence de l'Avenue du 8 mai 1945.
- Dans l'enceinte du site, se trouve que une grande partie centrale et au Sud, un ensemble d'arbres de hautes tiges, et de belle envergure. La patrimoine arboré est un élément identitaire que l'on retrouve sur l'ensemble du quartier.
- Une partie du site est imperméabilisée (bitume), et l'on y trouve deux grandes bâtisses existantes.

ENJEUX

- Préserver les grands arbres existants et la végétalisation située au Sud du secteur.
- Développer des gabarits et formes architecturales en harmonie avec le tissu urbain voisins. Préserver les vis à vis.
- Désimperméabiliser, revégétaliser les surfaces bitumées. Gestion intégrée des eaux pluviales.
- Limiter les nuisances sonores issues de l'Avenue du 8 Mai 1945.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **A vérifier**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du secteur est de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal au site se fera depuis l'Allée des Druides ①. Un deuxième accès viaire pourra être réalisé depuis cette allée. Des poches de stationnements seront à aménager près des bâtiments

②. Aucun accès relié à l'Avenue du 8 mai 1945 (RD213) n'est autorisé.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le projet aura vocation à prendre en considération les nuisances sonores actuellement présentes sur le site, et le résultat phonique sera a minima équivalent à ce qu'il est aujourd'hui.

La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP (boisements) est à conserver ③. Elle permet notamment une transition avec les boisements existants. De plus, les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés), ou de petits collectifs.

Le long de la RD213, la frange urbaine doit être conservée en l'état ou aménagée/requalifiée afin de limiter les nuisances sonores. En particulier, le bâtiment situé à l'Ouest ④ sera soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis-à-vis de la voie, soit démoli à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il ne pourra être à usage de logement ou d'hébergement. Dans le cas où le bâtiment à l'Ouest serait requalifié, ou remplacé par un ouvrage acoustique, le nouvel aménagement possédera au-delà des qualités techniques de traitement acoustique, une qualité architecture et paysagère et sera intégré à son environnement. Ce bâtiment à l'Ouest sera nécessairement intégré dans l'aménagement global du secteur.

Une attention particulière à la prise en compte du bruit est attendue. Un complément du traitement acoustique au Sud mais également au Nord ⑤ de cette frange le long de la RD 213 est attendu : il peut s'agir d'un dispositif mixte de type écran végétal doublé d'un dispositif de traitement acoustique bâti, ou encore de bâti venant compléter le bâti existant conservé (sans réduire la marge de recul).

Surface : 0,59 ha
Opération d'aménagement d'ensemble :
sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux.
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Court terme
Densité : 31 logements / ha
Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
Hauteur max : R+3+C ou R+3+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'Est du centre ville de St Brévin l'Océan, à l'Est de la route Bleue, à la hauteur du quartier de la Hautière, au Sud et dans le prolongement du secteur de la Brosse.
- Il se compose de grandes parcelles végétalisées, de prairies enherbées bordées de haies bocagères, de souvent doublées de fossés. L'ensemble reste caractéristique d'une trame bocagère.
- Le paysage bocager y est sensible et de grande qualité. L'armature bocagère y est très lisible, et le paysage largement ouvert.
- Au Nord se trouve une urbanisation mixant les bâtiments d'équipements, de services et d'artisanat.
- En limite se trouve un hameau d'habitation, plutôt compacte, et composé de bâtisses traditionnelles, le Fort Aguet.
- Localisation le long de la route bleue. Le secteur est concerné par la loi Barnier, avec une bande de recul de 75m.

ENJEUX

- Préserver et renforcer la trame bocagère.
- Assurer une transition des volumétries avec la zone d'activités et d'équipements au Nord.
- Développer une trame viaire optimisée et articulée avec la trame viaire existante.
- Gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement des espaces publics.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **A vérifier**

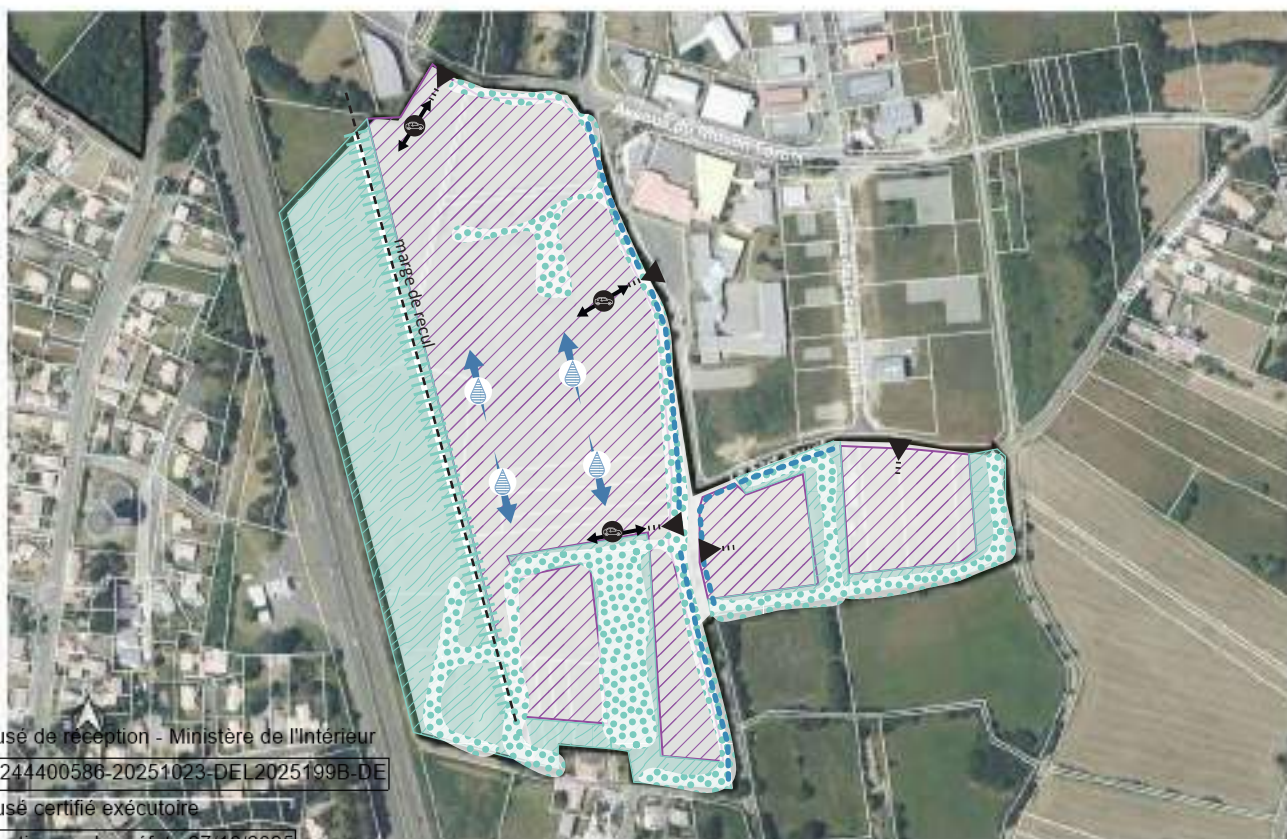


// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques et commerciales.

Surface : 14,05 ha
Opération d'aménagement d'ensemble :
Oui
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
ou temporalité d'aménagement : Court à
moyen terme
Hauteur max : 12m au faîtage ou à l'acrotère



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Sud-Est du parc d'activités de la Guerche.
- Il est compris entre au Nord la route de Pessais et le chemin des Bois Ecrignes, et au Sud par la D5.
- Il se compose de grandes parcelles végétalisées, de prairies enherbées bordées de haies bocagères, de souvent doublées de fossés. L'ensemble reste caractéristique d'une trame bocagère.
- Le paysage bocager y est sensible et de grande qualité. L'armature bocagère y est très lisible, et le paysage largement ouvert en limite Sud.
- La partie Sud-Sud-Est dispose d'un boisement qui se prolonge par des haies bocagères arborées en limites de parcelles/champs.
- En limite Nord, se trouve une urbanisation relativement distendue composée de récentes maisons individuelles.

ENJEUX

- Préserver, renforcer et compléter les trame bocagère existante. Articuler le projet d'aménagement sur la trame bocagère.
- Limiter et préserver l'impact paysager en lisière Sud, perçue depuis la route de Saint-Père-en-Retz.
- Gestion des eaux pluviales intégrée aux aménagements des espaces publics.
- Calibrer les voiries sur le principe de route/chemin agricole. Gabarit étroit, doublé de talus arborés.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025 - Juin 2023



© Google-Juin 2023



© Google-Juin 2023

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le secteur à vocation à accueillir de l'habitat.

Dans la partie Ouest, les logements proposés seront de typologies variées (individuel/mitoyen d'une part, intermédiaire/collectif d'autre part). Dans la partie Est, sont prévues des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs⁽¹⁾, ainsi que des constructions et aménagements d'équipement (à vocation médico-sociale)⁽²⁾. Ces derniers peuvent être considérés d'une manière indépendante dans l'aménagement du secteur.

Concernant la programmation des logements sociaux, 30% seront en locatif et 20% en accession.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux du site se feront au Nord et au Sud :

- Par un accès au Nord depuis le chemin des Bois Ecrignes⁽³⁾, au niveau d'un accès agricole existant, afin de limiter l'impact sur la haie bocagère doublée d'un fossé. La voirie existante sera à requalifier afin de permettre l'accès aux différentes mobilités.

- Au Sud, depuis la D5, en créant un nouvel accès⁽⁴⁾, sous réserve du respect des principes de sécurité routière.

Ces deux accès seront le support d'une voirie traversante, structurante à l'échelle du secteur. Une trame de cheminement piétons sera développée, avec notamment un cheminement Nord-Sud⁽⁵⁾, ainsi que la possibilité de réaliser un bouclage en limite Sud, avec un aménagement et une sécurisation du franchissement de la D5,⁽⁶⁾ en direction du chemin des Brosses.

Les places de stationnement hors volume construit seront regroupées.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Deux zones humides potentielles⁽⁷⁾, dont les périmètres seront à préciser par le/les porteur(s) de projet, sont à intégrer à l'aménagement du site. La plus grande, au Nord, pourra être le support d'espaces verts privés ou communs liés aux logements réalisés au Sud (aménagements à réaliser dans le respect de la préservation de la fonctionnalité de la zone humide). Une petite mare est également présente au nord du site.⁽⁸⁾ La végétation existante matérialisée sur le schéma de l'OAP, composée principalement de boisements à l'Est⁽⁹⁾, est à conserver. En outre, la trame bocagère pour partie existante dans la partie Ouest du site, est à renforcer par de nouvelles plantations⁽¹⁰⁾.

Deux nouvelles transitions paysagères sont à aménager : l'une en interface de la vaste zone humide potentielle en Nord (pour assurer la cohabitation entre la zone et les logements)⁽¹¹⁾, et l'autre, en lisière de l'espace boisé à maintenir à l'Est du secteur (pour ménager une transition avec les résidences démontables et les constructions à vocation d'équipement)⁽¹²⁾.

La gestion des eaux pluviales passera notamment par la conservation du fossé existant au centre du secteur⁽¹³⁾.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

La composition urbaine s'inspirera de la forme en lanière de la trame bocagère dans laquelle s'inscrit le secteur. Cette organisation permettra également la circulation de l'eau et l'aménagement de liaisons piétonnes internes.

Surface : 7,69 ha

Opération d'aménagement d'ensemble :

Sur une partie du secteur.

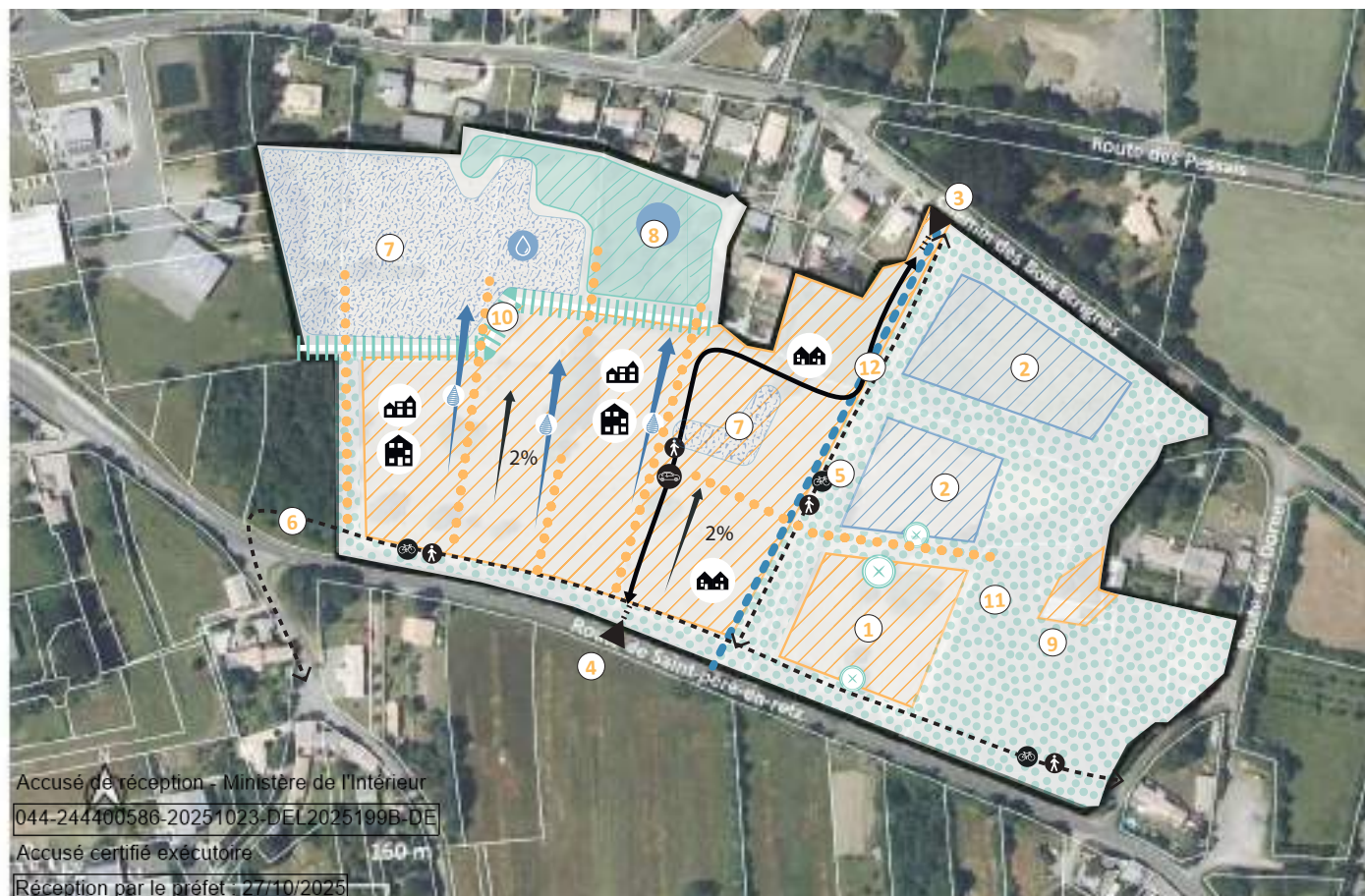
Échancier d'ouverture à l'urbanisation

ou temporalité d'aménagement : Court terme

Densité : 25 logements / ha

Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale

Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'ouest de la commune
- Il est au cœur d'un secteur résidentiel, à proximité du conservatoire des vieux métiers
- Le secteur de projet est essentiellement composé de jardins avec des espaces bâtis présents au nord et au sud (habitations)
- Les espaces végétalisés (haie + espace enherbé) accueillent une biodiversité importante
- Proximité avec le bras / affluent du Boivre à l'est

ENJEUX

- Conserver le caractère végétal du site (arbre remarquable + haies + espaces enherbés)
- Préservation des espaces végétalisés et des boisements
- Continuité avec "mail planté" à l'ouest
- Transition avec le Conservatoire de Retz au sud secteur

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zone humide, mare / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès viaire principal se fera à l'Ouest par le chemin de Sainte-Opportune ①. La création de cet accès se fera en cohérence avec le caractère rural du chemin et avec la présence de la végétation existante, à intégrer dans le projet.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Une connexion piétonne sera prévue pour relier le cheminement existant à l'Ouest ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

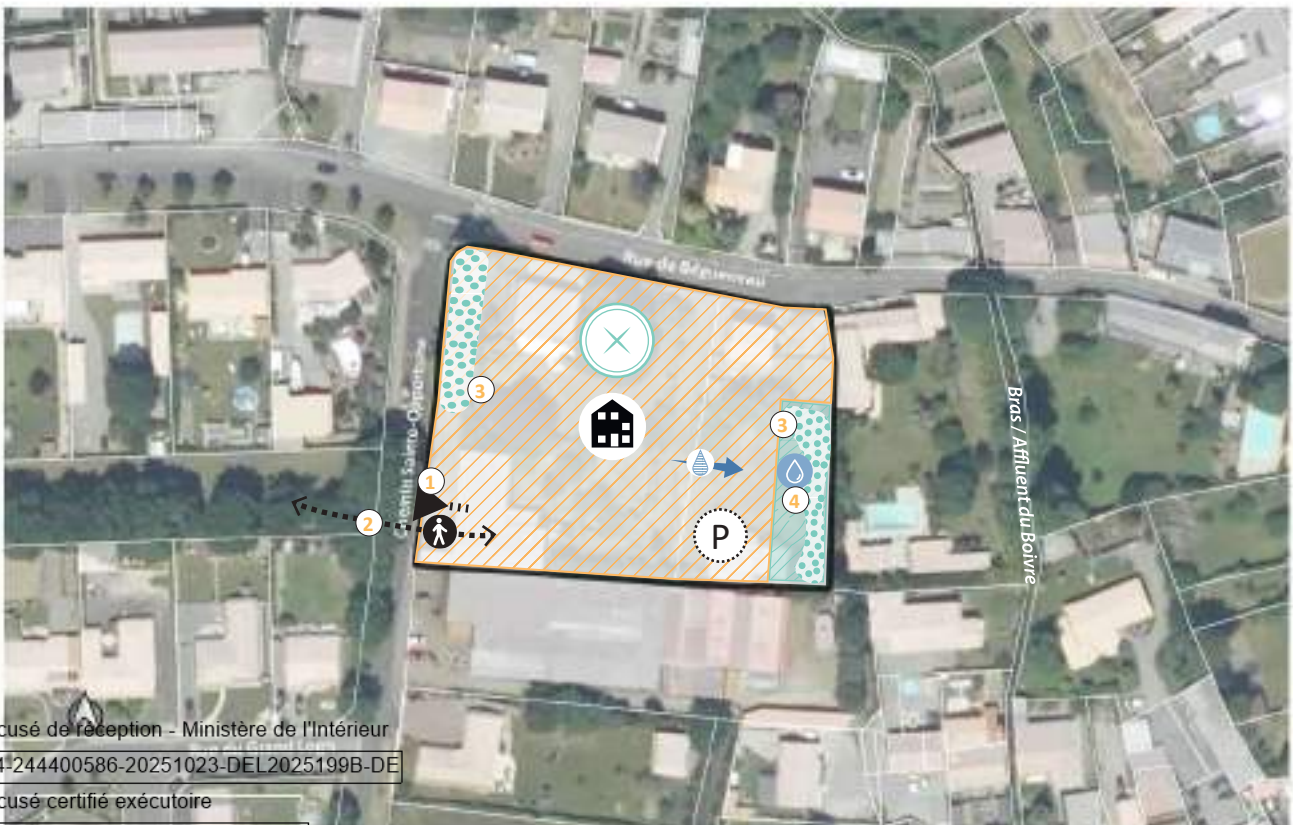
A l'Ouest comme à l'Est du secteur, la végétation existante est composée de haies et clôtures végétales support de biodiversité. Elle sera à préserver au maximum ③.

La gestion des eaux pluviales sera prévue en point bas, à l'Est du secteur (une noue/fossé sera associée à la végétation existante pour collecter l'eau et éviter un ruissellement amplifié sur les habitations existantes) ④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme d'habitat collectif.

- Surface : 0,54 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux.
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
- Densité : 74 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au coeur de la commune à proximité de l'Eglise et du collège
- Il est très artificialisé, composé par un bâtiment de plusieurs étages et par une cour minérale.
- Le secteur est à l'interface de la rue de l'Abbé Perrin et de la rue des Sports

ENJEUX

- Désimperméabiliser le site et augmenter l'accueil de biodiversité
- Créer des connexions piétonnes (traversée est-ouest)
- Intégration de nouvelles constructions en cœur de bourg
- Transition avec les espaces résidentiels au sud

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès viaire principal se fera à l'ouest par la rue de l'Abbe Perrin ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Une liaison piétonne sera prévue d'Est en Ouest, au Sud du secteur pour permettre une traversée de l'îlot ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

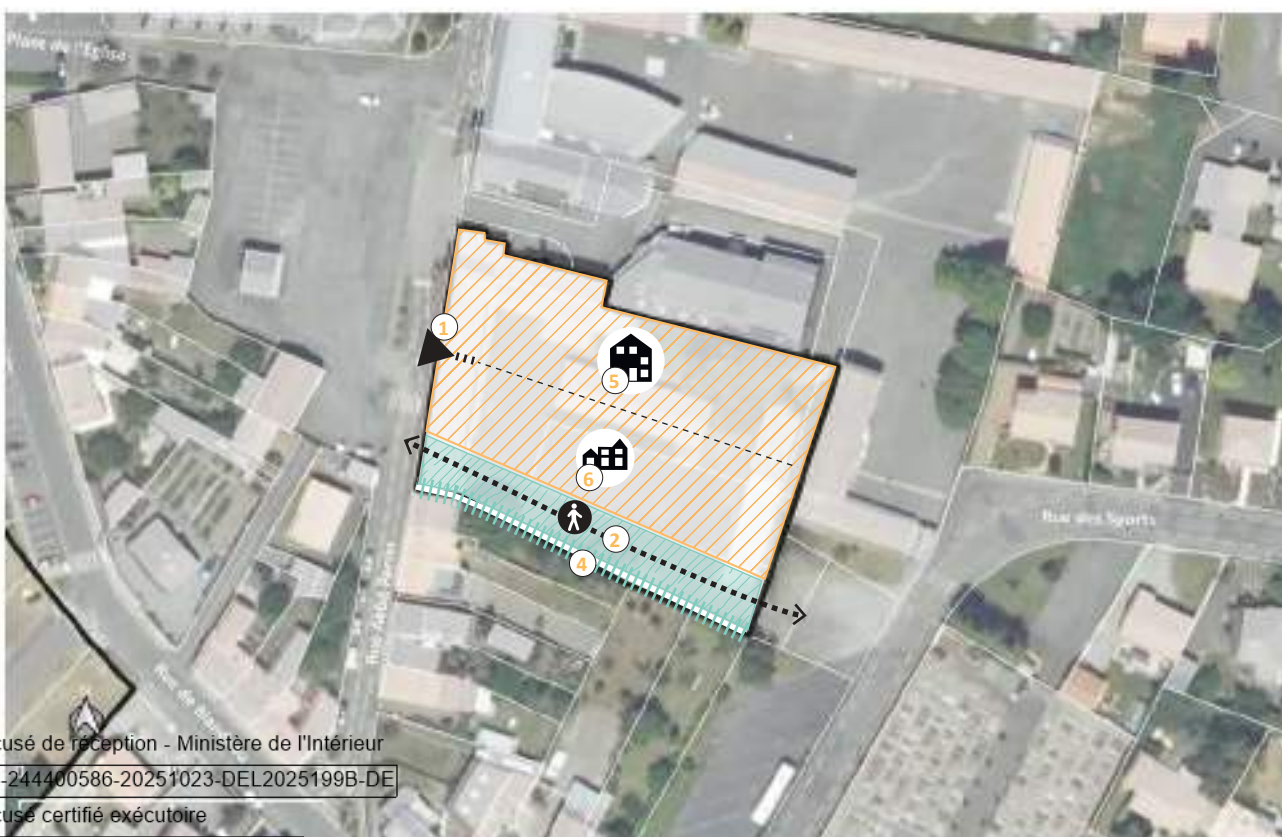
Afin d'assurer la bonne intégration des nouveaux logements et spécialement la transition avec les jardins existants, une transition paysagère sera à aménager en lisière Sud du site ④. Elle sera à penser en lien avec l'aménagement de la liaison piétonne.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale. Ainsi :

- les bâtiments de logement collectif seront situés au Nord du site (R+3) ⑤ ;
- des bâtiments de plus faible hauteur et de plus petit gabarit (R+2), de type habitat intermédiaire, seront privilégiés dans la partie Sud du secteur afin d'assurer une transition avec les espaces résidentiels alentours ⑥.

- Surface : 0,38 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux.
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : court terme
- Densité : 105 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+3+C ou R+3+attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au nord du centre-bourg
- Il est situé à proximité d'équipements publics (salle communale, etc.)
- Le secteur est à l'interface d'espace résidentiel et agricole, il est végétalisé et boisé
- Une allée plantée mène au secteur en partie sud-ouest

ENJEUX

- Conserver et conforter le caractère paysager et bucolique du site.
- Préservation des espaces végétalisés et des boisements.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



Google-2023



Google-2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- Surface : 0,49 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme
- Densité : 35 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique

. 97

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le principal accès viaire se fera au sud par la route du Moulin Neuf ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Au regard de l'environnement boisé, les espaces de stationnement aménagés feront l'objet d'un traitement paysager.

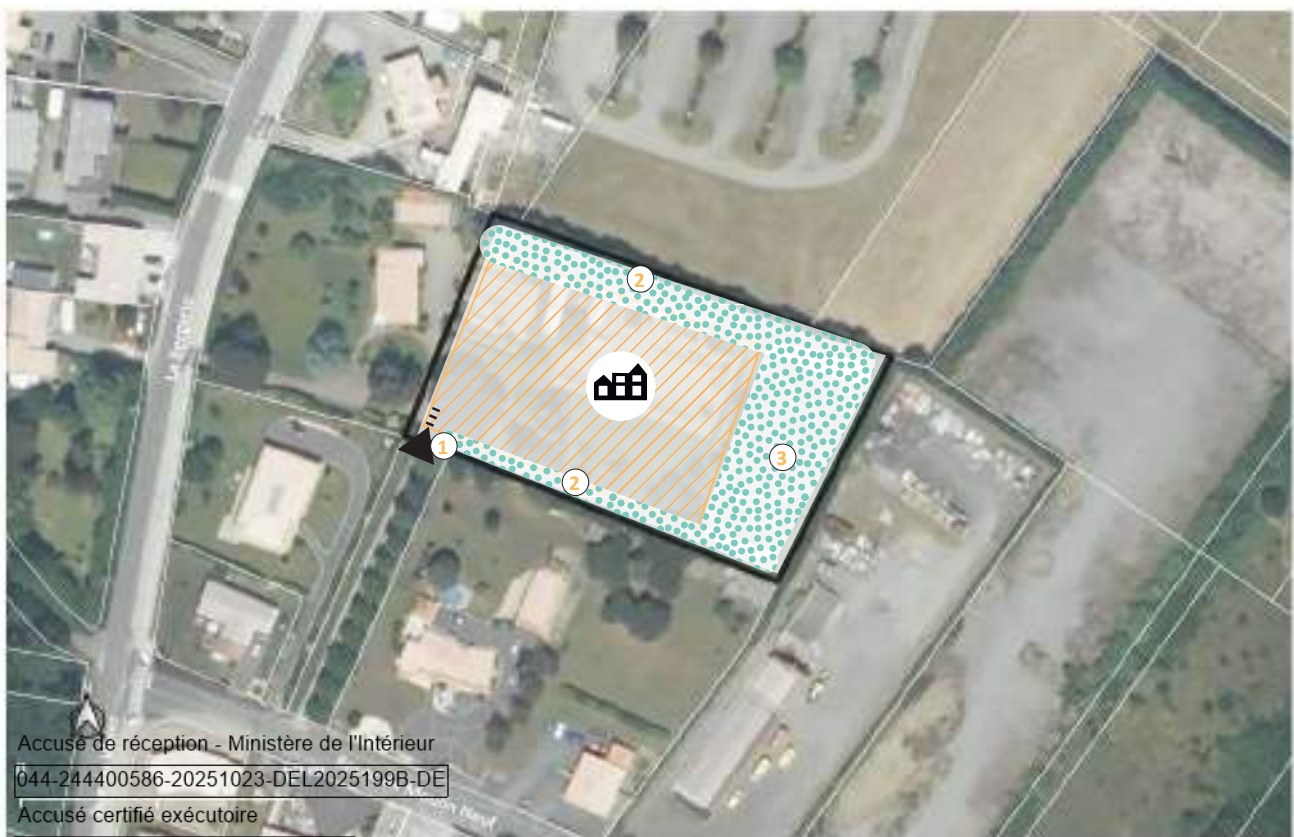
- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante en lisière du site sera à intégrer au projet :

- au Nord et au Sud, le maintien des haies permettra d'assurer une transition avec les espaces libres de la salle de la Bergerie (au Nord) et les jardins des habitations existantes (au Sud) ② ;
- à l'Est, la conservation du boisement existant permettra de gérer l'interface avec le tissu environnant ③ .

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme d'habitat intermédiaire.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au sud du cœur de bourg, non loin de l'Eglise
- Il est globalement très artificialisé (ancienne carrosserie et anciens commerces désaffectés avec espace de parking)
- Proximité d'espaces naturels sensibles (bras/ affluent du Boivre)
- Topographie avec vue sur les espaces naturels à l'ouest (arbres en arrière plan - photo ①)

ENJEUX

- Intégration des futurs espaces bâtis dans le cœur de bourg
- Connexion piétonne du site/quartier avec le vallon à l'ouest
- Désimperméabiliser et augmenter l'accueil de biodiversité au sein du secteur

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Le principal accès viaire se fera par la rue de Blandeau ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de

sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

Un réseau de cheminements doux permettra d'assurer une connexion du secteur, d'une part au tissu bâti environnant au Nord, et d'autre part aux espaces naturels à l'Ouest (bras/ruisseau du Boivre) ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Les lisières Nord et Sud feront l'objet de transitions paysagères à aménager, afin d'assurer la bonne intégration des nouveaux logements dans l'environnement bâti existant ③.

La lisière Ouest fera l'objet d'un traitement particulier, pour assurer une bonne transition avec les espaces naturels qui s'étendent autour de l'affluent du Boivre, situé à proximité du secteur d'OAP : les boisements existants sont à maintenir ④ et des aménagements verts complémentaires seront à réaliser (espaces verts et transitions paysagères ⑤) pour constituer une véritable perméabilité écologique entre le site d'OAP et les espaces naturels qui le bordent.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les logements prendront la forme d'habitat collectif.

Une percée visuelle depuis la rue de Blandeau vers le vallon de l'affluent du Boivre est à prévoir dans l'implantation des futures constructions ⑥.

Un espace commun sera par ailleurs à prévoir au Nord-Ouest du secteur, à l'interface entre les tissus bâtis, le réseau de voies douces et les espaces naturels du bras du Boivre. Il permettra d'assurer une greffe du secteur dans le fonctionnement urbain environnant ⑦.

- Surface : 1,34 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : long terme
- Densité : 35 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+Attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au cœur de la commune
- Il est situé à proximité de plusieurs équipements (école, accueil périscolaire, etc.)
- Le secteur de projet est proche d'un quartier résidentiel récent (au nord)
- Il est constitué d'une parcelle boisée (notamment à l'est), d'un sol artificialisé à l'ouest (ancienne activité agricole) et de plusieurs bâtiments (patrimoine bâti).

ENJEUX

- Conforter le caractère végétal du site
- Préservation des espaces végétalisés et des boisements
- Conserver le patrimoine bâti
- Connexions modes doux (traversées du site)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044 244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025
Cittànova-2025



Cittànova-2025



Cittànova-2025

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le principal accès viaire se fera au Nord via le quartier résidentiel récent par l'impasse débouchant sur la rue du Lancaster ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera à minima d'aménagements pour les piétons.

Un réseau de cheminements doux permettra de traverser le secteur et de le relier aux différents équipements de la commune ②.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante à l'Est du secteur (parc boisé) sera à intégrer au projet ③. Elle permettra de ménager un espace de respiration au sein du tissu urbain, de préserver la trame verte, et de conserver des espaces perméables.

Une transition paysagère sera par ailleurs à aménager dans la partie Nord-Ouest du site ④, en interface avec l'opération récente résidentielle.

La gestion des eaux pluviales sera prévue en point bas, au Nord du secteur (noue, infiltration, etc.)

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale : des bâtiments de logement collectif seront situés au Nord du site ⑤, des bâtiments accueillant des logements intermédiaires, de plus petits gabarits, seront privilégiés dans la partie Sud du secteur ⑥.

Des espaces communs seront prévus pour articuler les différentes circulations au sein du secteur ⑦.

Les bâtiments présents au Sud du site seront conservés ⑧, ainsi que les anciens murs de clôture ⑨. Aucun accès voiture n'y sera autorisé. En outre, pour la clôture située au Sud-Ouest, un travail de remise en état est à prévoir pour assurer la continuité architecturale (mélange de pierre et de bois aujourd'hui).

Surface : 1,07 ha

Opération d'aménagement d'ensemble

: sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux

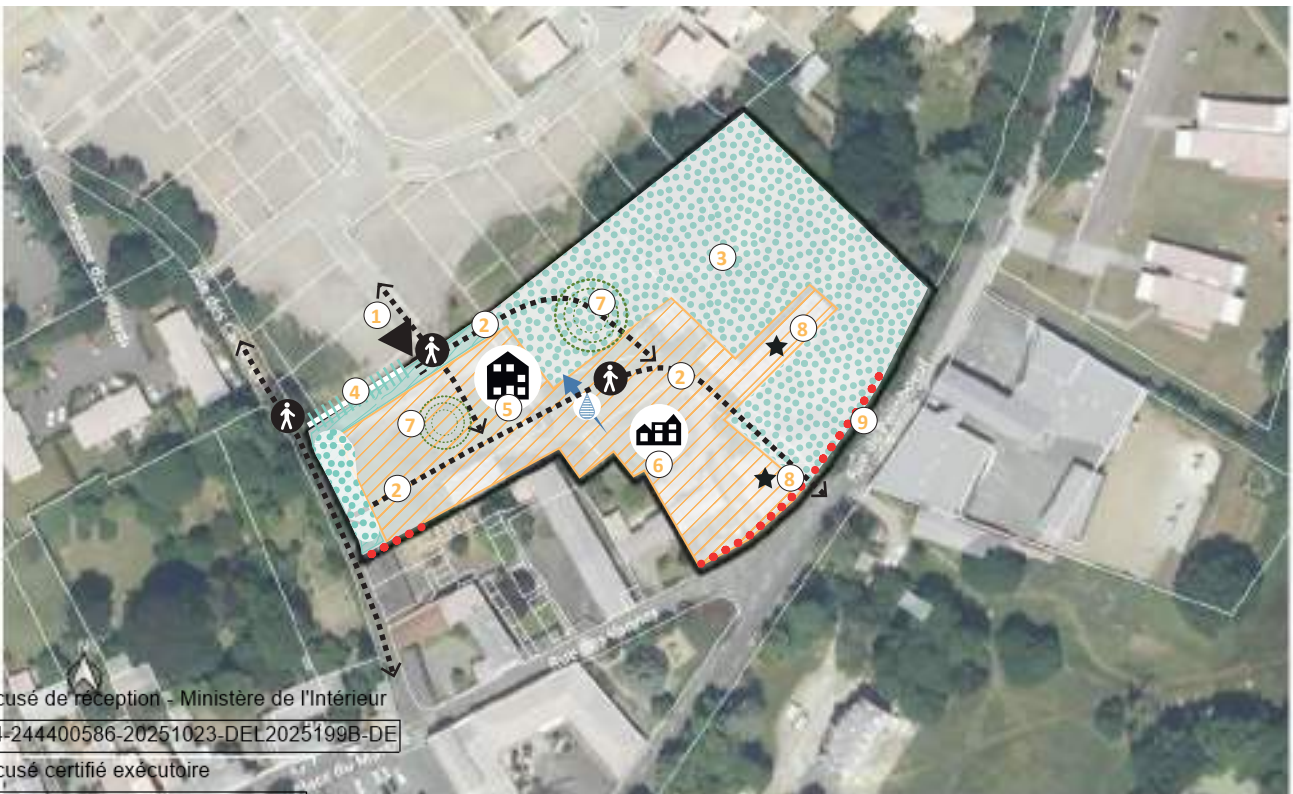
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

ou temporalité d'aménagement : moyen terme

Densité : 28 logements/ha

Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale

Hauteur max : R+2+C ou R+2+Attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au nord-est de la commune
- Il est situé à proximité de plusieurs équipements (école, micro-crèche, etc.)
- Le terrain est actuellement un espace agricole cultivé (photo ③)
- Présence d'une zone humide en limite nord du secteur de projet

ENJEUX

- Intégration des nouvelles constructions et traitement des lisières
- Conserver la haie bocagère à l'ouest
- Gestion des eaux pluviales
- Augmenter l'accueil de biodiversité au sein du secteur

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

Un espace vert est à aménager le long de la rue du Petit Prince, pour assurer une transition entre les nouvelles constructions et la rue d'une part, et entre le secteur d'OAP et le parking au Sud d'autre part. Il permet également d'intégrer la topographie du site au projet.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le principal accès viaire se fera à l'Ouest par la rue du Petit Prince ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La haie existante en lisière Ouest du secteur est à conserver.

Des transitions paysagères sont en outre à aménager sur les autres lisières du secteur afin de gérer les interfaces avec le bâti et les espaces agri-naturels environnants ③.

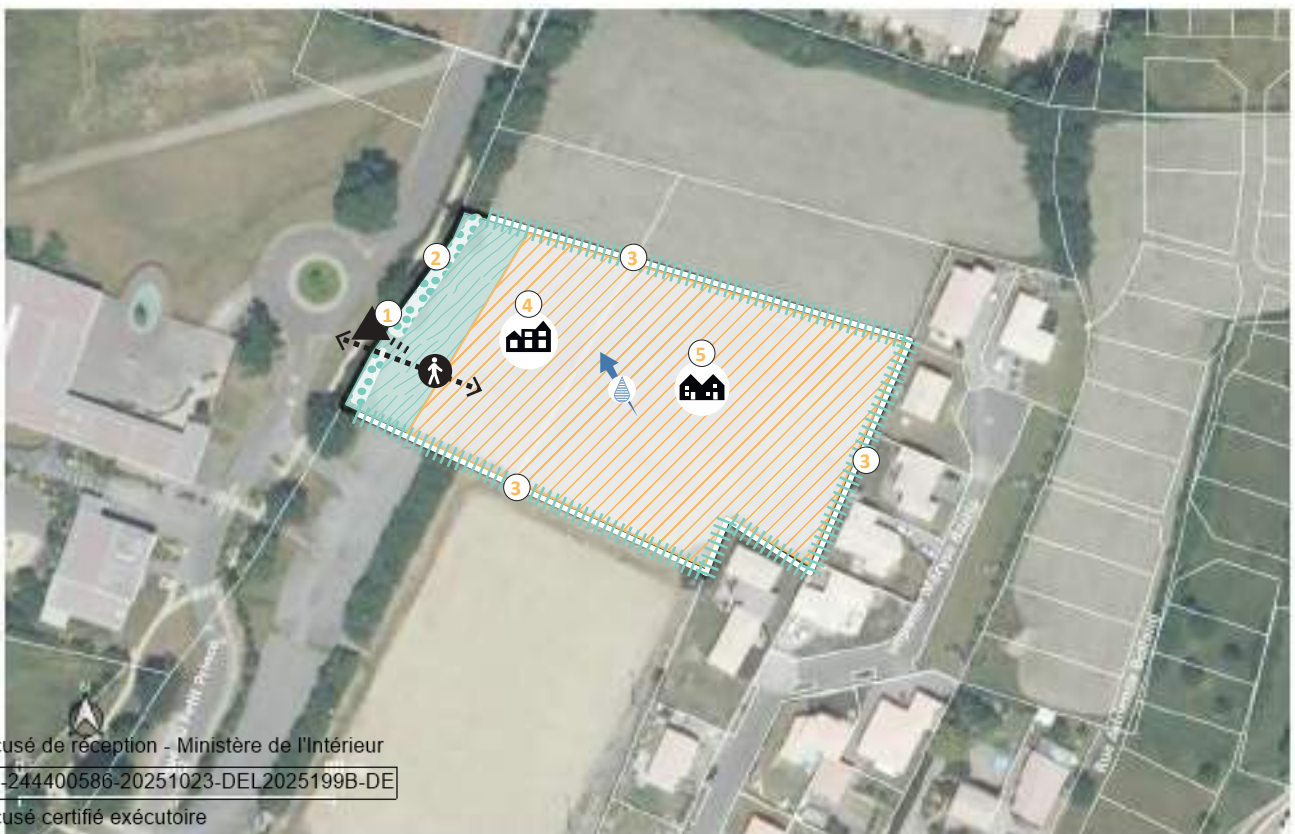
La gestion des eaux pluviales sera prévue en point bas, au nord-ouest du secteur (noue, infiltration, etc.)

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale :

- des bâtiments de logement intermédiaire seront situés à l'ouest du site (R+2) ④ ;
- des bâtiments de plus faible hauteur et de plus petit gabarit (R+1) seront privilégiés dans la partie Est du secteur afin d'assurer une transition avec les espaces résidentiels alentours ⑤.

- Surface : 0,79 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme
- Densité : 35 logements/ha
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+Attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au sud du centre-bourg en bordure de la RD 5
- Prairie humide sur l'ensemble du site
- Les limites du secteur sont boisées, notamment à l'ouest et au nord (haies bocagères)
- L'accès au site se fait actuellement par un chemin relativement étroit, le chemin de la Roberdière

ENJEUX

- Conforter le caractère végétal du site
- Préservation des zones humides, mares et espaces végétalisés
- Gestion des eaux pluviales
- Proximité avec la RD 5
- Accès au site

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **OUI**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de l'habitat.

Au Nord, un espace vert est à aménager. Il pourra accueillir une emprise dédiée à du stationnement, sous condition d'un traitement perméable ou semi-perméable et végétal et sous réserve qu'il n'occupe qu'une partie de l'espace.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le principal accès viaire se fera à l'Est par le chemin de la Roberdière ①.

La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante en lisière Ouest du secteur, composée de haies, est à intégrer au projet ②. Elle permet d'assurer la transition avec les espaces naturels à l'Ouest. La haie existante au Nord du secteur est également à maintenir ③. Elle permettra d'assurer l'interface entre les futurs logements et l'espace vert et le parking au Nord.

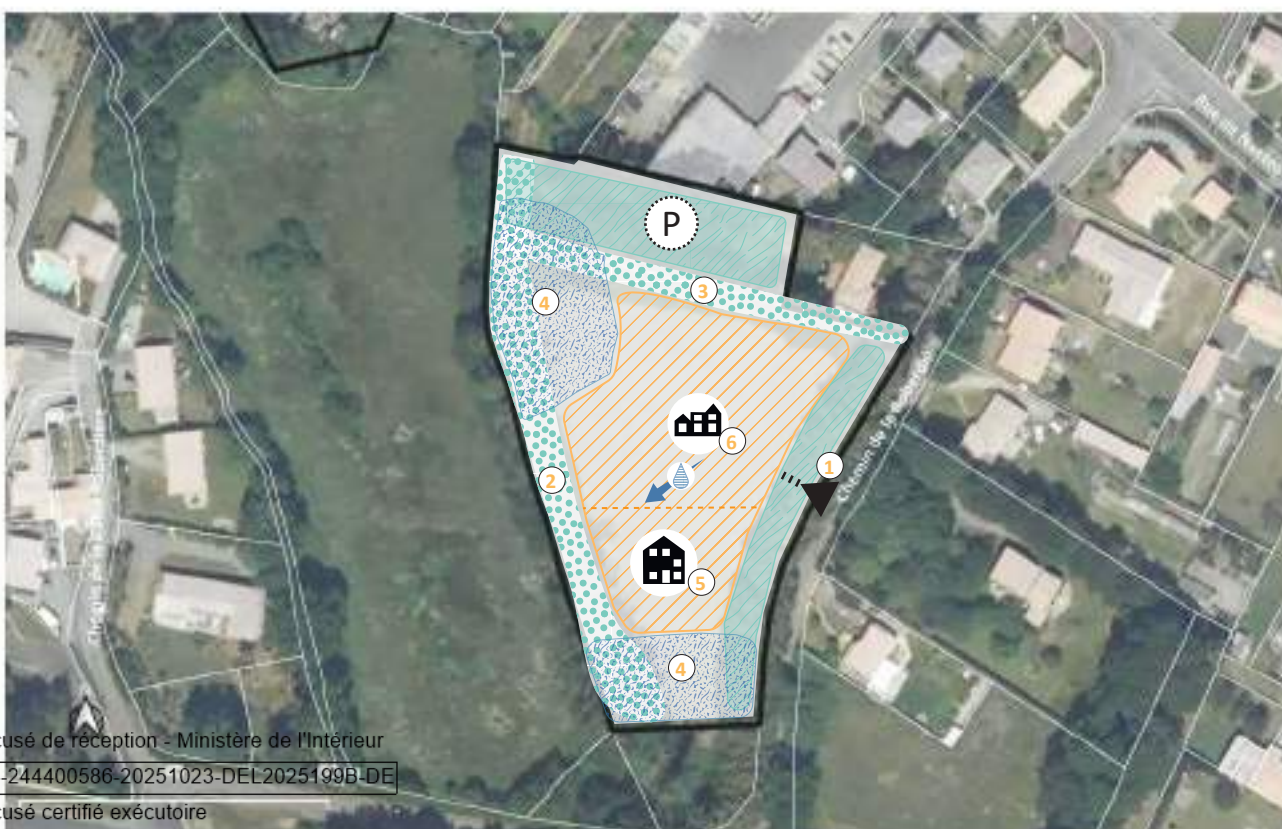
Deux zones humides à protéger sont identifiées ④.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation, l'orientation et le gabarit des futures constructions seront pensés de manière à garantir leur insertion paysagère et architecturale :

- des bâtiments de logement collectif seront situés au sud du site (R+2) ⑤ ;
- des bâtiments de logements intermédiaires de plus faible hauteur et de plus petit gabarit (R+1) seront privilégiés dans la partie Nord du secteur afin d'assurer une transition avec les espaces résidentiels alentours ⑥.

- Surface : 1,04 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : oui
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme
- Densité : 45 logements / ha (hors zones humides)
- Logements sociaux : Cf servitude de mixité sociale
- Hauteur max : R+2+C ou R+2+Attique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé à l'est du centre-bourg, à proximité du plan d'eau de Saint-Père en Retz
- La partie nord-ouest du secteur est actuellement un espace agricole
- Des espaces boisés de bosquet sont présents au sud et à l'est du site
- L'ancienne voie de chemin de fer passe à l'est du site

ENJEUX

- Conforter le caractère végétal du site
- Préservation des zones humides, mares et espaces végétalisés
- Gestion des eaux pluviales

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



Google-2023



Google-2013

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site d'OAP a vocation à accueillir un espace de loisirs, divisé en trois parties :

- une partie n'abritant que des aménagements légers (type tables de pique-nique) ①,
- une partie dédiée à l'aménagement d'une aire de camping-car ②,
- une partie prévue pour l'aménagement d'un camping ③.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les principaux accès viaires se feront à l'Ouest par la rue des Blottières et au Nord par le pont Bonneau ④. La desserte viaire, non matérialisée sur le schéma, sera réalisée dans une logique d'optimisation du foncier et de sécurité des usagers. Toute nouvelle voirie s'accompagnera a minima d'aménagements pour les piétons.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante sera intégrée au projet :

- les haies présentes en lisières Nord et Ouest permettront d'assurer la bonne intégration paysagère ⑤ ; une mare existante en lien avec la haie à l'Ouest est à préserver ⑦ ;
- les boisements au Sud et à l'Est seront à valoriser dans le cadre de l'aménagement des installations légères et des espaces du camping ⑥.

En complément, un alignement végétalisé (haie et/ou alignement d'arbres) est à prévoir afin de différencier l'espace dédié à l'aire de camping-car du camping ⑧. Il sera composé d'espèces adaptées au projet et dont les essences sont listées en annexe de l'OAP thématique trame verte et bleue.

La gestion des eaux pluviales sera prévue en point bas, au Nord-Ouest du secteur (noue, infiltration, etc.).

Une attention particulière sera portée à la préservation de la zone humide présente à l'Est ⑨, notamment dans le cadre des aménagements réalisés en lien avec l'aire de camping-car.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions, installations et aménagements seront conçus pour s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel dans lequel ils s'insèrent : limitation de l'artificialisation des sols, faibles gabarits, usage de matériaux bio-sourcés locaux, choix adapté des couleurs et de la signalétique, etc.

Surface : 2,72 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage STECAL)- se référer aux principes généraux.
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : moyen terme



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au nord de la commune
- Il est situé en continuité d'une activité économique existante (laiterie)
- Le secteur de projet est à proximité d'espaces naturels (cours d'eau du Boivre au nord-est)
- Le terrain est actuellement non bâti, bordé par des haies bocagères

ENJEUX

- Intégration des nouvelles constructions
- Ne pas porter atteinte aux patrimoines naturels présents (Ruisseau du Boivre)

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH / **NON**
- Présence zone humide, mare / **A vérifier**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044 244400586 20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

Google-2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le site a vocation à accueillir de manière globale les constructions et installations liés à l'activité de la laiterie.

Surface : 6,46 ha
Opération d'aménagement
d'ensemble : oui
Échéancier d'ouverture à
l'urbanisation ou temporalité
d'aménagement : moyen terme

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Sans objet.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La végétation existante, composée de haies, est à conserver voire à renforcer, afin d'assurer la bonne intégration des aménagements :

- vis-à-vis de la façade Est du secteur, en interface avec un cours d'eau et des espaces agricoles ① ;
- et vis-à-vis de la limite sud-ouest du site, en interface avec les bâtis de la Laiterie ② .

La proximité avec le cours d'eau mentionné ci-avant sera à intégrer dans la conception des ouvrages dédiés aux eaux usées afin de conserver sa fonctionnalité écologique.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Sans objet.



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Sud-Est du centre-bourg de Saint-Viaud.
- Le périmètre est constitué d'arrières de jardins et de parcelles constituant une partie du cœur de l'îlot Sud de la mairie.
- Le périmètre est accessible et desservi par les voies qui ceinturent cet îlot de centre-bourg: au Sud par la route de Paimboeuf (D86), à l'Ouest depuis une allée privée donnant sur la rue du coteau.
- Le site vient s'inscrire sur le coteau exposé sud de centre-bourg.
- On note la présence sur certaines des limites de murets maçonnés de qualité, ainsi que de plusieurs arbres dans les jardins disséminés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Au sud du site se trouve un ensemble de commerces décentrés et en contrebas du bourg ancien.
- L'urbanisation proche se compose de maisons de villes, et de maison individuelles de type pavillonnaire.

ENJEUX

- Préservation des arbres existants, le caractère végétalisé du cœur d'îlot.
- Limiter la présence de véhicules au centre de l'îlot.
- Préserver les éléments de clôtures construits (murets) existants autant que possible.
- Préserver la possibilité d'un cheminement piéton Nord-Sud.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du site est de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site pourront se faire sur deux endroits distincts, soit :

- Dans le prolongement d'un accès existant en limite Ouest, venant se repiquer sur la rue du Coteau ①.
- En limite Sud-Est, en aménageant une entrée/sortie sur la route de Saint Père ②.

La présence et le passage de véhicules est à limiter au maximum à l'intérieur de l'îlot. Une poche de stationnements sera à aménager au niveau de l'entrée Sud-Est ③.

La possibilité de connecter par un cheminement piéton la rue du Faubourg Saint Jean à la Route de Saint père sera à étudier ④. Cette future connexion permettra de rapprocher les commerces du centre-bourg ancien.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le muret bahut de qualité donnant sur la route de Saint-Père devra être préservé ⑤.

Le patrimoine végétal et arboré présent sur une grande partie Ouest du site ⑥ sera à préserver et à conserver.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

- Surface : 0,55 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 11 logements/ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé sur le coteau Nord du centre-bourg ancien de Saint Viaud.
- Le périmètre d'OAP se compose de deux grandes séquences.
- Une première en contrebas regroupant de grandes parcelles construites mais peu densifiées, d'anciens terrains imperméabilisés et bitumés au Nord.
- La première séquence est accessible depuis l'impasse et la rue du parc des sports.
- Une seconde séquence se déploie plus en amont, à proximité de la place de la mairie, sur une partie du coteau plus marquée.
- Cette seconde partie est desservie depuis la rue des Forges en limite Est et depuis la place de la mairie au Sud.

ENJEUX

- Développer un cheminement Est-Ouest parallèle au sens de la pente.
- Développer de l'habitat intermédiaire, petits collectifs, en l'intégrant dans la topographie marqué du site.
- Développer des gabarits et formes architecturales en harmonie avec l'identité du bourg.
- Préserver les murets anciens, et les arbres existants.
- Regrouper les stationnements sur les entrées.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du site est de l'habitat et de l'équipement (terrain de sport).

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site pourront se faire sur trois endroits:

- Au Nord, ① depuis la rue du Parc des Sports. Cet accès permettra de desservir les futures habitations situées au Nord et potentiellement certains logements au centre du secteur. Cet accès devra être aménagé de manière à garantir la sécurité des piétons circulant sur la rue du Parc des Sports.
- En limite Ouest, ② dans la continuité de l'impasse du Parc des Sports, qui donne aussi accès aux arrières de l'école Saint Vital. L'impasse du Parc des sports doit pouvoir garder sa vocation de chemin pour les écoliers.
- En limite Est, ③ à mi-hauteur de la rue des Forges.

L'aménagement d'une traverse Est-Ouest ④ uniquement piétonne est attendue et prendra appui sur la configuration particulière des lieux. La création d'une venelle Nord Sud ⑤ dans la partie proche du cœur du bourg sera à étudier. Des poches de stationnements seront aménagées sur les entrées.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La partie Sud du site dispose d'un patrimoine de murets qu'il faudra préserver et valoriser dans le cadre de l'aménagement de venelles piétonnes. A l'Ouest, à proximité de l'école, l'alignement d'arbres existants sera à préserver ⑥.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

Les implantations de bâtisses se feront parallèle au sens de la pente, et seront principalement regroupées en trois zones :

- Un secteur haut, donnant sur la place de la mairie (bâti actuel) ⑦.
- Un secteur à mi hauteur de la pente, de part et d'autre de la future sente piétonne Est-Ouest ⑧.
- Un secteur dans la partie basse du site ⑨.

Surface : 0,92 ha

Opération d'aménagement

d'ensemble : sans objet (zonage U)-
se référer aux principes généraux.

Échéancier d'ouverture à

l'urbanisation ou temporalité

d'aménagement : Moyen terme

Densité : 17 logements/ha

Logements sociaux : Sans objet

Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



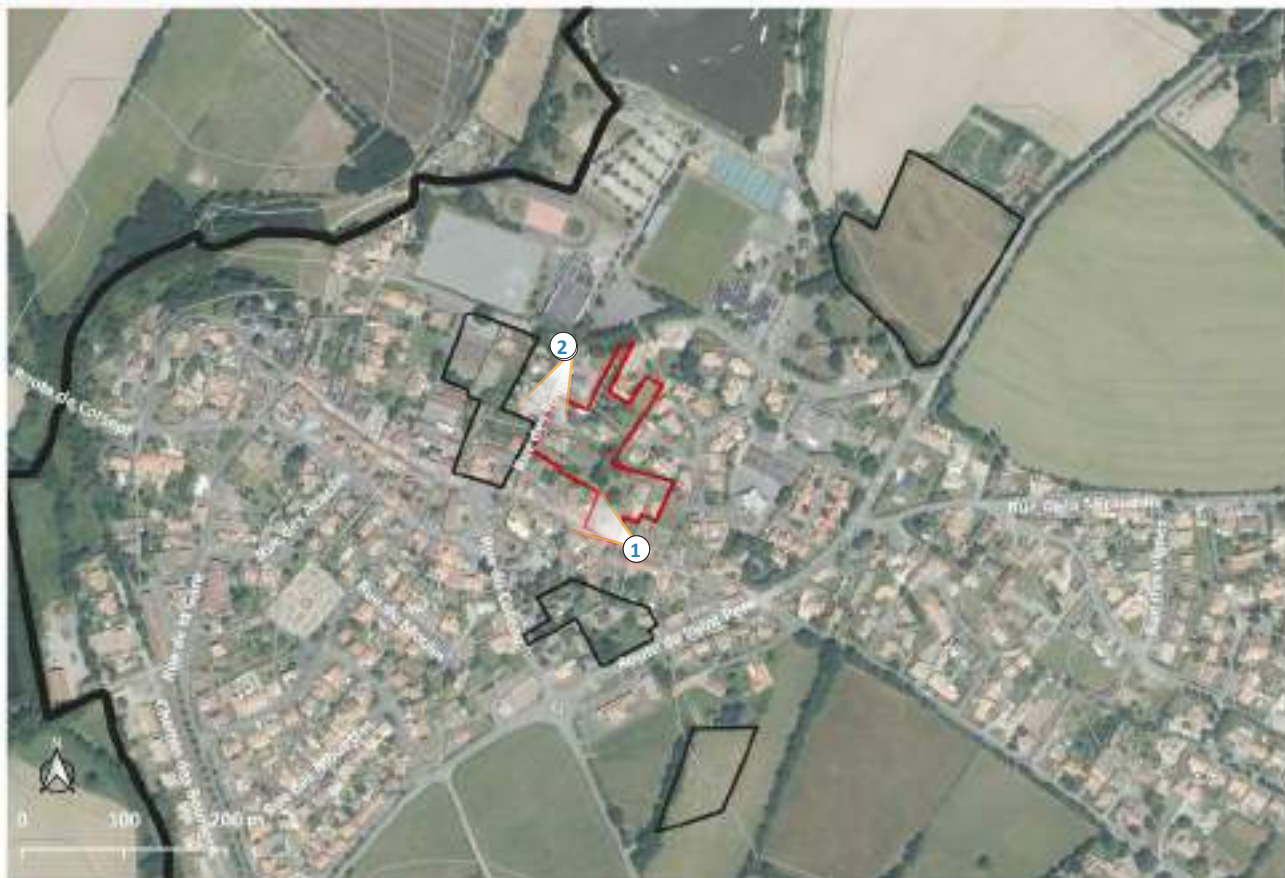
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044 244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé sur le coteau Nord du centre-bourg ancien de Saint-Viaud.
- Il est possible d'accéder au site sous réserve d'aménagement de voirie, en limite Sud depuis la rue du Faubourg Saint-Jean, en limite Est à partir de l'impasse de la rue du Mont Scobrit, ainsi qu'en limite Ouest depuis la rue des Forges.
- Le périmètre de l'OAP intègre une grande partie de l'intérieur de l'îlot, avec des parcelles déjà construites, des jardins.
- La topographie est plus marquée au centre du périmètre. L'effet de coteau reste perceptible sur l'ensemble du site.
- On distingue deux types de tissus urbains. Un tissu plus diffus de lotissement à l'Est, et un tissu de maisons de ville accolées plus intense au Sud, caractéristique du centre-bourg ancien.
- La partie centrale dispose d'un patrimoine arboré intéressant.
- Le site dispose d'une belle vue sur le paysage de coteau habité depuis la partie Sud, rue du Faubourg Saint-Jean.

ENJEUX

- Préserver le patrimoine arboré et le potentiel de cheminement piéton. Préserver un coeur d'îlot végétalisé et arboré.
- Développer une trame de déplacements doux permettant de relier le bas du bourg à la rue du Faubourg Saint-Jean.
- Densifier et développer de l'habitat intermédiaire, et/ou accolé en les intégrant harmonieusement à la topographie marquée.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Juin 2023



© Google-Mai 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du secteur est de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès principaux au site pourront se faire à deux endroits :

- Au Nord, via une allée existante, qui permet de rejoindre la rue du Parc des Sports ①. Le gabarit de la voie devra être le plus fin possible. Son aménagement devra être particulièrement soigné afin de limiter un caractère trop routier.
- En limite Ouest, à mi-hauteur de la rue des Forges ②. La création d'un accès à cet endroit permettra de prolonger à terme le futur chemin à flanc de coteau ③ (secteur OAP "Les Forges").

Une trame de sentes piétonnes sera créée et permettra de traverser le secteur du Nord au Sud et d'Est et de compléter le cheminement à flanc de coteau ④.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le centre du site est arboré et végétalisé ⑤. Il présente les qualités et les caractéristiques d'un parc urbain potentiel, qu'il faudra particulièrement préserver. On note la présence d'un bosquet central avec quelques arbres remarquables. La limite Nord-Est sera végétalisée afin d'atténuer les vis à vis avec les constructions existantes voisines ⑥.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

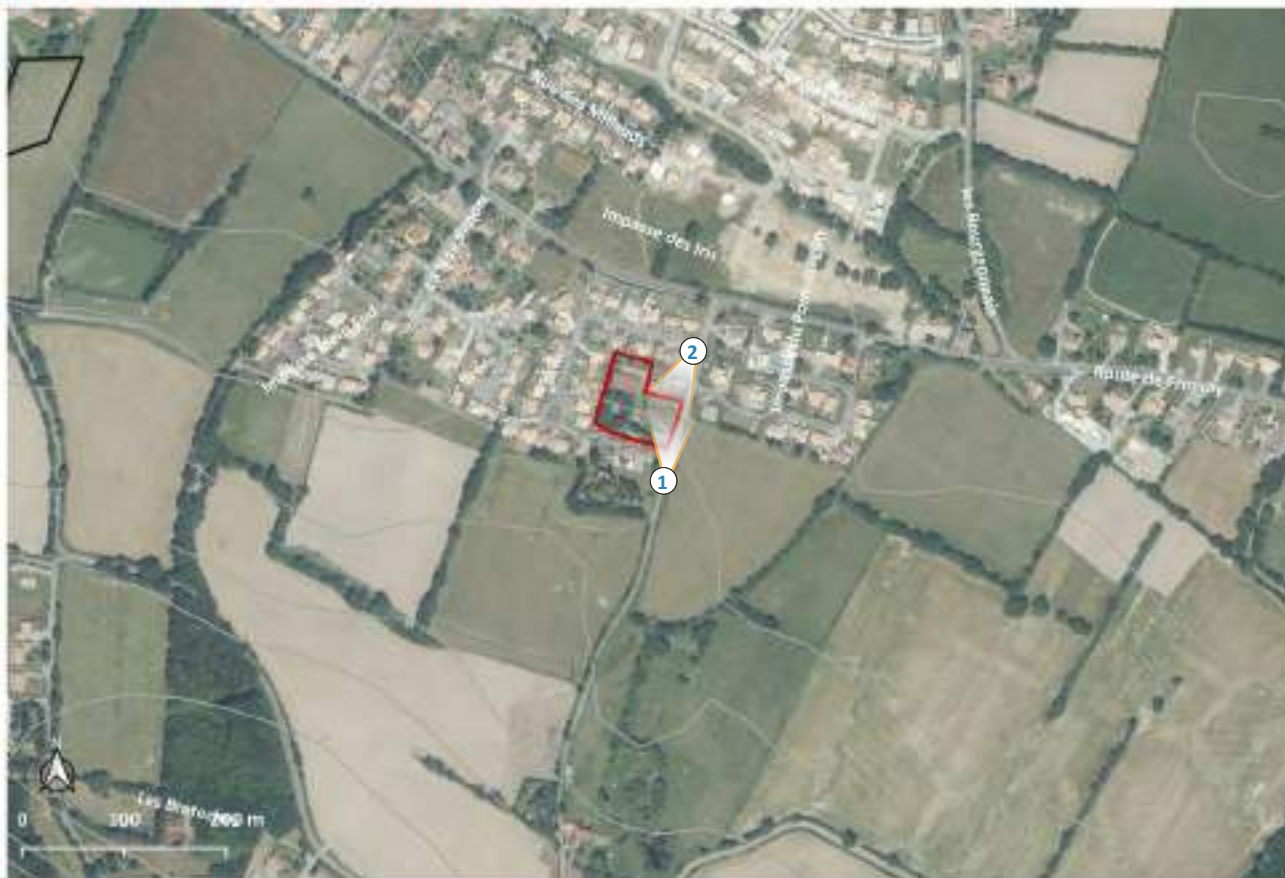
L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

Afin de décliner une densité adaptée au contexte urbain, et une insertion harmonieuse dans le site, il sera préférable de localiser l'habitat intermédiaire au centre du secteur ⑦ et de développer de l'habitat groupé sur la partie basse du site ⑧, au Sud du secteur.

- Surface : 1,10 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux.
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Moyen terme
- Densité : 10 logements/ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé sur la partie Sud-Est de bourg de Saint Viaud.
- Le site comporte des constructions existantes (bâti anciens) au Nord, et une partie boisée au Sud.
- Les accès se font depuis la voirie existante, voie en impasse qui dessert l'intérieur du périmètre, et qui vient se piquer sur la rue du Petit Quarteron.
- Le site s'inscrit dans la continuité d'un quartier récemment urbanisé et composé de maisons individuelles de type pavillonnaire. Il participe à l'écriture de la frange urbaine Sud du bourg.
- La limite Est donnant sur la rue du Petit Quarteron dispose d'une haie doublée d'un fossé.

ENJEUX

- Protéger et préserver la partie Sud arborée.
- Articuler le projet en reprenant la voirie existante.
- Inscrire le projet dans les continuités bâties existantes (sens des faîtes).
- Soigner le traitement des clôtures en privilégiant une végétalisation.
- Qualification de l'entrée d'agglomération.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Juin 2023



© Google-Juin 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du site est de l'habitat.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal se fera via la voirie en impasse existante, qui vient se piquer sur la rue du Petit Quarteron ①.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La partie Sud et l'angle Sud-Ouest disposent d'un bosquet avec quelques arbres remarquables ②, qu'il faudra conserver et préserver. Des haies seront à créer ou à protéger sur les limites Nord-Est ③ et Nord-Ouest ④, afin de préserver l'intimité des jardins privés. Le fossé existant le long de la rue du petit Quarteron sera conservé et préservé ⑤.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements composés de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

- Surface : 0,47 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : sans objet (zonage U)- se référer aux principes généraux
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : : Court terme
- Densité : 11 logements/ha
- Logements sociaux : Sans objet
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé au Nord du bourg de Saint Viaud, au niveau de l'entrée d'agglomération.
- Le secteur est accessible et longé par la D86, la rue de la Logerie, route en direction de Paimboeuf.
- Il est délimité sur sa limite Ouest par une voirie secondaire, en direction de la zone de loisirs du lac de Saint-Viaud.
- Le site présente une topographie en pente descendant vers la limite Sud-Sud-Ouest.
- Depuis le point haut situé sur la partie Nord du périmètre, on devine la proximité du coteau Nord habité, avec l'émergence du clocher de l'église dans le paysage.
- Le site se compose d'une prairie agricole, bordée de haies et de talus bocagers.
- La partie Sud-Sud-Ouest, point bas du terrain, est une zone environnementalement sensible.

ENJEUX

- Préserver les vues en direction du clocher.
- Préserver et protéger la frange Sud est Ouest du secteur,
- Limiter le nombre d'entrée/sortie sur la route de Paimboeuf.
- Préserver le patrimoine bocager.
- Articuler un cheminement piéton depuis le nouveau quartier en direction de la zone de loisirs.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **NON**



// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le secteur a vocation à la fois d'habitat (au nord) et d'hébergement touristique/camping au sud.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le nombre d'accès au site sera limité. Il se fera de préférence localisé au centre de la limite Est, ① depuis la rue de la Logerie. Une sécurisation de cette entrée sera à prévoir. La desserte principale du site, tout comme les cheminements piétons, viendront s'articuler parallèlement à la nouvelle haie bocagère centrale ②. Les stationnements seront mutualisés et organisés de part et d'autres de cet axe central.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le point de vue sur le centre-bourg depuis l'angle Nord-Est ③ sera à préserver et à intégrer dans le projet. Le cadre boisé et végétalisé des limites du secteur est à préserver et renforcer. Une haie bocagère arborée sera à créer au centre ②. Elle permettra de conforter et de préserver les covisibilités et atténuer les vis à vis entre la partie prévue pour le camping au Sud et la partie habitée située au Nord. Toute la limite Nord du secteur ⑤ est à végétaliser avec un traitement paysager qualitatif.

Une haie bocagère est à conforter et renforcer le long de la D86 ⑥. Le fossé existant sera conservé et préservé. La limite Sud-Ouest dispose d'un patrimoine végétal sensible ⑦.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type individuel mitoyen, groupé ou intermédiaire (superposés).

- Surface : 2,13 ha
- Opération d'aménagement d'ensemble : oui (avec une opération pour chaque zone 1AU)
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : : Long terme
- Densité : 23 logements/ha
- Logements sociaux : 15%
- Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



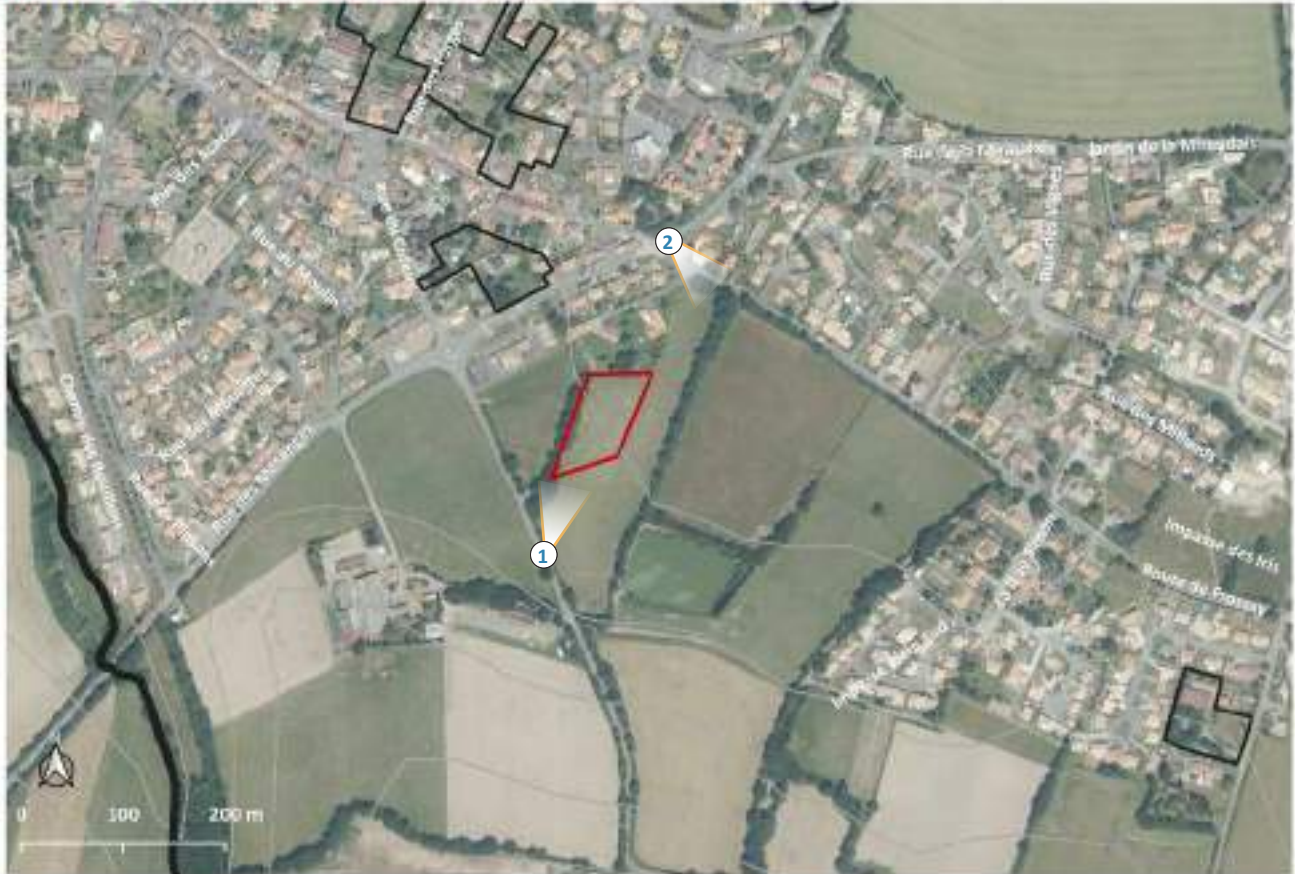
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- Le site est localisé en frange urbaine Sud du bourg, à proximité de l'entrée de l'agglomération.
- Au Nord, tissu pavillonnaire distendu. A l'Ouest, en arrière front d'une opération mixte de commerces et de logements accolés.
- Au sud, un paysage agricole tramé de haies bocagères.
- Une limite Ouest disposant d'une belle haie bocagère arborée (chênes, châtaigniers...).
- Un accès au Sud Ouest prévu dans les aménagements de la rue de la Jeannerie.
- Une légère pente avec un point bas localisé eu Nord du site.

ENJEUX

- Limiter l'impact paysager du projet, soigner et créer une nouvelle lisière urbaine.
- Conforter le caractère bocager des lieux.
- Préserver la haie bocagère en limite Ouest.
- Développer des formes et une écriture architecturale en harmonie avec le tissu urbain avoisinant.

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI en limite sud.**

①



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Juin 2023

②



© Google-Juin 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

La vocation du secteur est de l'habitat. Une part de logement social pourra être réalisée, selon l'opportunité et la nature des projets.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès se fera dans le prolongement de la rue de la Jeannière à l'angle Sud-Ouest du site ①. La voirie sera à usage mixte.

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La haie bocagère arboré en limite Ouest sera préservée ②. Une haie sera à créée sur la limite Sud et Est ③.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'habitat prendra la forme de logements de type intermédiaires et collectifs et de logements individuels groupés.

Surface : 0,55 ha
Opération d'aménagement d'ensemble : Oui
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation ou temporalité d'aménagement : Court terme
Densité : 22 logements / ha
Logements sociaux : Sans objet
Hauteur max : R+1+C ou R+1+attique



// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



CONTEXTE

- La zone d'activités Estuaire Sud est située à proximité du site.
- Au nord, sur la commune de Frossay se trouve le port à sec ainsi qu'une éolienne Alstom.
- Deux routes desservent le secteur depuis la commune de Saint-Viaud
- Des chemins piétons existent mais ils n'ont pas fait l'objet d'un aménagement spécifique.
- Le site est plat et comprend des zones marécageuses et des friches. Une haie marque la limite sud du secteur.
- Le secteur comprend également des espaces inventoriés en tant que ZNIEFF de type 1 et 2 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique).
- Les parties en bordure ouest et est du site aménagées sont identifiées en site remarquable dans le SCOT du Pays de Retz.

ENJEUX

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant
- Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers du site
- Assurer l'implantation du Grand Port Maritime
- Connecter le projet au réseau viaire existant

DONNÉES CLÉS

- Périmètre MH/ **NON**
- Présence zones humides, mares / **OUI**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

© Google-Juin 2023



© Google-Juin 2023

// DESCRIPTION DE L'OAP

Surface : 116,35 ha
 Opération d'aménagement
 d'ensemble : oui
 Échéancier d'ouverture à
 l'urbanisation ou temporalité
 d'aménagement : long terme

- VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

Le projet de développement portuaire envisagé sur le site du Carnet porte sur une superficie d'environ 116 ha, à cheval sur les communes de Frossay et de Saint-Viaud.

Il s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global, concernant une emprise foncière de 395 ha, devant allier développement portuaire et gestion environnementale, les trois quarts de cet espace étant dédiés à la gestion et aux travaux de restauration de milieux naturels.

Le projet du parc d'activités éco-technologiques est situé dans le prolongement de la zone d'activités existante Estuaire Sud localisée sur Saint-Viaud et Paimboeuf. Le secteur du Carnet doit accueillir des services publics portuaires et des activités industrialo-portuaires dédiées aux éco-technologies, liées notamment aux énergies nouvelles et renouvelables, dans le respect des occupations et utilisations des sols permises par la loi Littoral. Certaines de ces activités économiques et plus précisément d'éco-technologies nécessiteront la proximité de la Loire pour fonctionner.

Dans la bande des 100 m, définie à compter de la limite haute du rivage, peuvent être admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement (souterrain) aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables, conformément à l'article L. 146-4, III du code de l'urbanisme.

- ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les accès routiers au secteur seront assurés en priorité par la voie principale menant au Feu de la Ramée ① et celle menant au poste à liquide existant à l'Ouest du secteur ②. L'aménagement du secteur doit ménager la possibilité de maintenir un cheminement "doux" ③ ouvert au public le long de l'espace naturel remarquable, sur des espaces ayant conservé leur caractère naturel, dès lors que ces cheminements piétonniers et/ou cyclables n'entrent pas en interaction avec les activités économiques et n'exposent pas le public ou les activités économiques concernées à des risques :

- Risques d'accident liés à la présence des activités, du trafic lié à ces activités...
- Risques d'intrusion et d'actes malveillants du public sur des sites à usage d'activités.

Un cheminement doux devra permettre de relier l'itinéraire de la Loire à vélo. Afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes, des aménagements seront effectués à l'intérieur de la zone au niveau des traversées des axes routiers. Un arrêt de desserte par le bus Lila pourra être prévu sur le site du Carnet selon l'importance des mobilités effectives de la zone.

Le raccordement à la fibre optique sera envisageable depuis l'entrée de la ZA « Estuaire Sud ».

Sont admis l'aménagement de routes et ouvrages nécessaires au fonctionnement public des services publics portuaires et les routes nécessaires aux activités économiques admises dans le secteur à aménager. Les accès par la Loire (activités portuaires) seront circonscrits aux appontements à créer et aux appontements existants et au quai / ouvrage d'accostage à aménager sur la partie Est (à l'est du Feu de la Ramée).

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Il est prévu des zones à vocation environnementale destinées aux mesures compensatoires et d'accompagnement du projet ④. La lisière Sud de l'opération sera à paysager et pourra intégrer des fossés, des noues et/ou des cheminements doux ⑤.

Intégrer la gestion des eaux usées au projet :

Un système d'assainissement autonome sera prévu sur site. Dans le cas où la capacité de la STEP existante est dépassée, une station d'épuration sera prévue sur le site. Compte tenu de l'importance de la future zone d'activités, une programmation évolutive pourra être envisagée :

- Dans un premier temps, mise en place d'un système d'assainissement individuel.
- Puis mise en œuvre soit d'une unité de traitement propre au site, soit un raccordement sur la station d'épuration de Paimboeuf dans les limites de capacité de celle-ci.

La gestion quantitative et qualitative de l'eau :

Intégrer la gestion des eaux pluviales au projet en prévoyant :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

- la mise en œuvre d'ouvrages de rétention des eaux pluviales, respectant les dispositions des zonages pluviaux ;

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

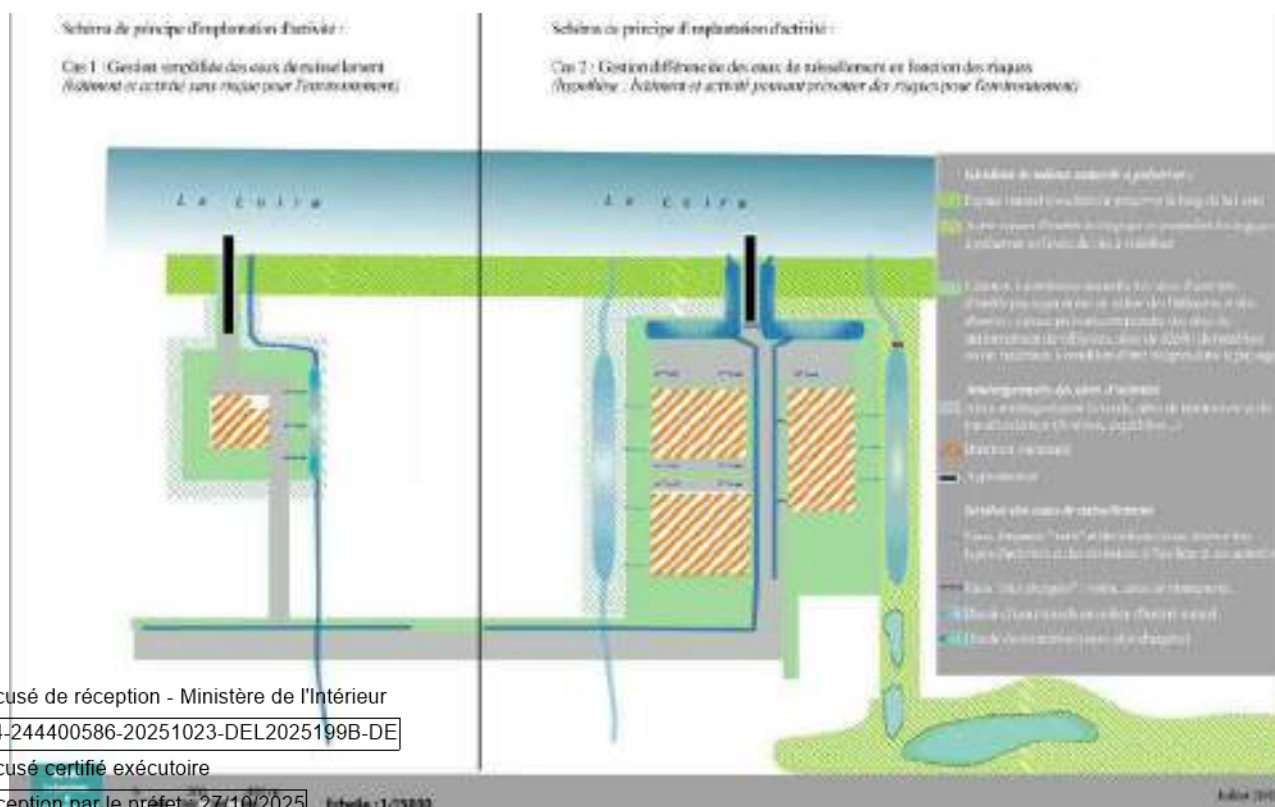
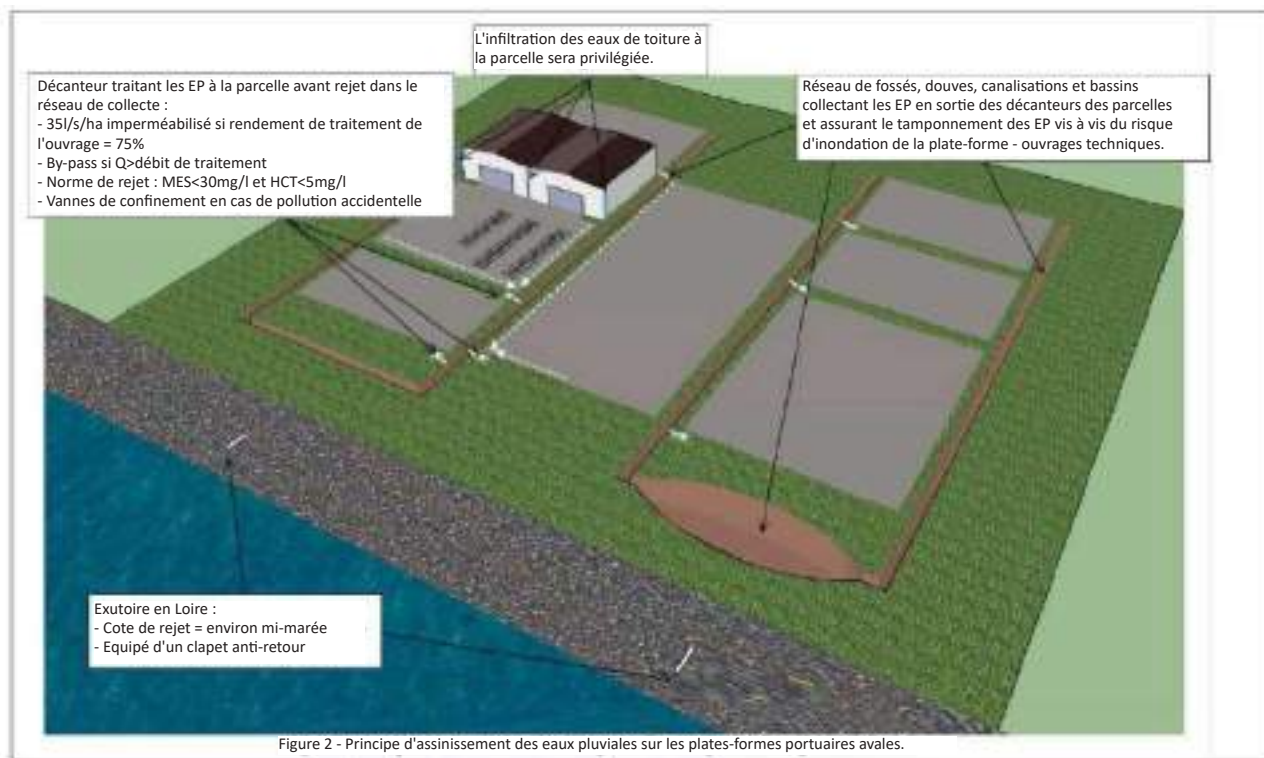
- une limitation de l'imperméabilisation des sols des parcelles, - un traitement qualitatif des eaux de ruissellement collectées,

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- lors de la création d'un bassin de rétention, prévoir son intégration paysagère dès sa conception (pentes douces, reconstitution de milieux humides...) plutôt que par un camouflage ultérieur (bassin technique, pentes raides, clôture...).

Anticiper dès la conception des bâtiments, la gestion d'écoulements accidentels afin d'écartier tout risque de pollution de la Loire:



// DESCRIPTION DE L'OAP

. 125

- Les eaux usées sanitaires domestiques voire les eaux de process devront faire l'objet d'une collecte et d'un traitement particulier, indépendamment des autres eaux de ruissellement.
- Certains principes de gestion des eaux de ruissellement sont proposés ci-après et illustrés par les schémas de principe joints: Schéma 1) Permettre une gestion commune des eaux de ruissellement voirie / toitures / bâtiments dans le cas de projets ne générant pas de risques avérés pour la qualité des eaux rejetées dans le milieu récepteur (par exemple : bâtiments et activités tertiaires) ; Schéma 2) Adopter une gestion différenciée d'eaux de toitures et d'eaux de ruissellement des voiries, aires d'évolution et surfaces bâties au sol (en cas d'incendie ou de sinistre, prévoir la récupération des eaux incendie ou d'écoulements polluants par le réseau voirie raccordé à des bassins étanches pouvant être enterrés pour faire face aux risques inondation / submersion) Ces principes devront faire l'objet d'un examen pour validation auprès de la Police de l'eau dans le cadre du permis d'aménager.

Préservation de l'environnement naturel et humain dans la prise en compte des risques (notamment d'inondation et de submersion marine) :

Garantir l'implantation des bâtiments et des aménagements réalisés pour les activités, au-dessus de la cote de référence* du risque d'inondation et de submersion marine, prenant en compte le réchauffement climatique et la remontée du niveau des eaux marines.

** Cote de référence sécuritaire : 7,96 m CM. Pour indication : cote de référence "Xynthia" en Loire-Atlantique : 7,36 CM soit 4,20 m IGN 69 majoration prise pour l'élévation du niveau de la mer : 0,6 m CM.*

- Permettre en conséquence la réalisation d'exhaussements de sols (remblaiements) pour assurer la mise hors eau des constructions et des installations, dans le respect du milieu existant et de la réglementation en vigueur et en prenant en compte les zones humides inventoriées sur le secteur. La dégradation ou la suppression de zone humide ne peut qu'être justifiée que par des travaux d'intérêt général, imposée par la réalisation d'ouvrage (réseaux, infrastructures) ou de construction ou d'installation dès lors que toute solution alternative étudiée ne peut aboutir à la réalisation de ces travaux. Toute destruction ou dégradation de zone humide doit être compensée par une restauration ou recréation de zones humides dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.
- Permettre la réalisation d'affouillements de sols pour assurer la restauration et la création de zones humides, la mise en réseau de milieux d'intérêt naturel (faunistique ou floristique) à des fins de régénération et de préservation de continuités écologiques.

Préserver les zones humides présentes sur le secteur, dans le cadre de la réglementation en vigueur (SDAGE et SAGE). A ce titre, il convient de prendre en compte les zones humides inventoriées (cf. document graphique réglementaire du PLUi). Une délimitation (plus précise) des zones humides sera requise dans le cadre des études opérationnelles qui conditionneront en tout état de cause l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du secteur. Dès lors que la mise en œuvre du projet conduirait, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Assurer le stockage de produits dangereux ou nocifs pour l'environnement, dans des dispositifs étanches, dotés des capacités de rétention respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Prévoir des dispositions préservant la Loire ou les milieux naturels environnants, d'éventuels écoulements polluants en cas d'accident ou en cas d'événements naturels majeurs (inondation ou submersion marine, tempêtes...) qui seraient liés :

- à d'éventuels ouvrages de traitement ou de pré-traitement des eaux usées du site ou spécifiques aux activités implantées sur le secteur,
- aux éventuels ouvrages ayant pour fonction de confiner des pollutions accidentelles.

Aménagement paysager et identité du parc éco-technologique : intégration paysagère des constructions et des installations et mesures écologiques d'accompagnement des aménagements

L'intégration paysagère des constructions contribuera à doter le site du Carnet d'une nouvelle identité visant à faire ressentir un caractère insulaire et à s'inscrire dans une image de vitrine portuaire. Doit être systématiquement adoptée toute mesure concourant à l'insertion dans le paysage et dans leur environnement naturel des futures constructions et installations. Tout projet de construction devra faire l'objet d'étude paysagère assurant l'intégration du projet dans le respect de son environnement. Doit être systématiquement adoptée toute mesure concourant à l'insertion dans le paysage et dans leur

Réception par le préfet : 27/10/2025

// DESCRIPTION DE L'OAP

environnement naturel des futures constructions et installations. Tout projet de construction devra au préalable faire l'objet d'étude paysagère et environnementale assurant l'intégration du projet dans le respect de son environnement.

En tout état de cause, ces projets devront respecter les orientations suivantes, devant favoriser l'insertion des futurs aménagements et des constructions dans le paysage et l'environnement :

- Maintenir la bande de roselière identifiée sur les pièces réglementaires graphiques du PLUi au titre des espaces naturels remarquables, sauf à admettre des percées au sein de la roselière à préserver, ne pouvant être justifiées que pour permettre l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires (dans la limite de trois fenêtres d'une vingtaine de mètres de largeur).
- Inscrire les futures parcelles recevant les activités dans un environnement devant conserver une dominante naturelle, permettant de recréer des milieux d'intérêt écologique et paysager, composées d'essences végétales rencontrées localement, caractéristiques des bords de Loire et adaptées aux milieux concernés. L'aménagement des espaces autour des constructions doit autant que ce peut participer à la préservation des milieux à plus fort intérêt écologique. La gestion des eaux pluviales doit être intégrée au traitement paysager du secteur et servir de support à la restauration ou la régénération de milieux devant présenter ou conserver un intérêt écologique fort et participer à l'image qualitative et à l'identité du parc éco-technologique.
- Travailler en conséquence les modelés de terrain pour faciliter la collecte des eaux en cas d'écoulements accidentels et les diriger vers les bassins de contention, différenciés des bassins de rétention recueillant des eaux de ruissellement (toitures, espaces imperméabilisés non chargés en flux polluants...) compatibles avec les milieux récepteurs.
- L'espace aménagé a pour objectif l'optimisation des surfaces destinées aux implantations d'activités. L'intégration paysagère est traitée à l'échelle globale de l'aménagement, dans ses franges périphériques (lisière en bord de Loire, lisière en périphérie sud, ambiance de trame bocagère en entrée de site).
- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée au traitement paysager du secteur et servir de support à la restauration ou la régénération de milieux devant présenter ou conserver un intérêt écologique fort et participer à l'image qualitative et à l'identité du parc éco-technologique.
- Travailler en conséquence les modèles de terrain pour faciliter la collecte des eaux : l'évacuation des eaux pluviales vers un réseau de douves et fossés périphériques assurera un traitement complémentaire par phyto-remédiation et favorisera l'infiltration.

Économies d'énergies et production d'énergies renouvelables :

Assurer une isolation performante des bâtiments principaux (notamment des bâtiments à usage tertiaire).

Les constructions devront de préférence être globalement exposées vers le Sud ou vers le Sud-Ouest (en parallèle avec la Loire) de manière à exploiter les apports solaires passifs, en particulier pour les espaces tertiaires, et pour optimiser le potentiel de mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les éoliennes sont admises sur le secteur d'activités, en cohérence avec la vocation du secteur souhaitant privilégier et valoriser les énergies renouvelables.

Traitement des abords:

Intégrer dans le paysage les aires de dépôts, à condition que ce traitement paysager soit en accord avec le paysage naturel environnant du secteur, privilégie des essences végétales locales et exclut toute essence végétale exogène.

L'utilisation d'un mur maçonné ou de tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment est autorisée.

Permettre la mutualisation des espaces de stationnement et des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement liées aux voies et aires de stationnement.

- COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Traitement architectural et aspect extérieur des bâtiments

Assurer une harmonie architecturale entre les bâtiments, afin de véhiculer une image identitaire du parc d'activités éco-technologiques.

Tous les bâtiments devront être réalisés à partir de matériaux qualitatifs (bois, verre, aluminium, brique, métal poli, blocs pressés, briques, blocs préfabriqués teints dans la masse...) sous réserve d'être associés à une isolation performante.

Tous les murs de clôture et les clôtures de plantation devront être enduites.

Accusé certifié exécutoire

Limitation de l'emprise des installations nécessaires au fonctionnement des activités portuaires afin de restreindre leur

// DESCRIPTION DE L'OAP

impact sur la roselière bordant le fleuve :

- Limiter et circonscrire l'implantation d'ouvrages nécessaires aux activités portuaires, au sein de la roselière bordant la Loire (à l'ouest du Feu de la Ramée), à savoir :
au maximum, trois "fenêtres" d'une vingtaine de mètres de façade sur Loire sont admises au sein de la roselière représentant un espace naturel à préserver, afin de permettre la création des appontements (avec ducs d'albe) supplémentaires, en plus des infrastructures existantes ou autorisées (appontement, port à sec...) nécessaires au fonctionnement des activités qui seront présentes sur le site.
- Permettre la réalisation d'un quai et d'ouvrages d'accostage en bord de Loire, à l'Est du Feu de la Ramée, pour les besoins des activités.

. 127

