

PLAN LOCAL D'URBANISME

Villeneuve-en-Retz (44)

5.1 OAP

SECTORIELLES

Orientations d'aménagement et de
programmation sectorielles

Version pour arrêt

Arrêt : 28/05/2024

Enquête publique : 21/10/24 au 22/11/24

Approbation : 04/02/25



Sommaire

Secteur 1	Anciennes serres.....	7
Secteur 2	Friche Super U	10
Secteur 3	Sud Ostréa.....	13
Secteur 4	Rue des Sarcelles.....	17
Secteur 5	Les Hauts Vents.....	20
Secteur 6	La Haute Croix	24
Secteur 7	11 novembre	27
Secteur 8	Point de vue.....	30
Secteur 9	Route de Machecoul.....	33
Secteur 10	La Cabiterie	38
Secteur 11	Colarena.....	42
Secteur 12	Les Chaumes.....	47

Préambule

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

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article L151-6 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

Article L151-7 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

3° (Abrogé) ;

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

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

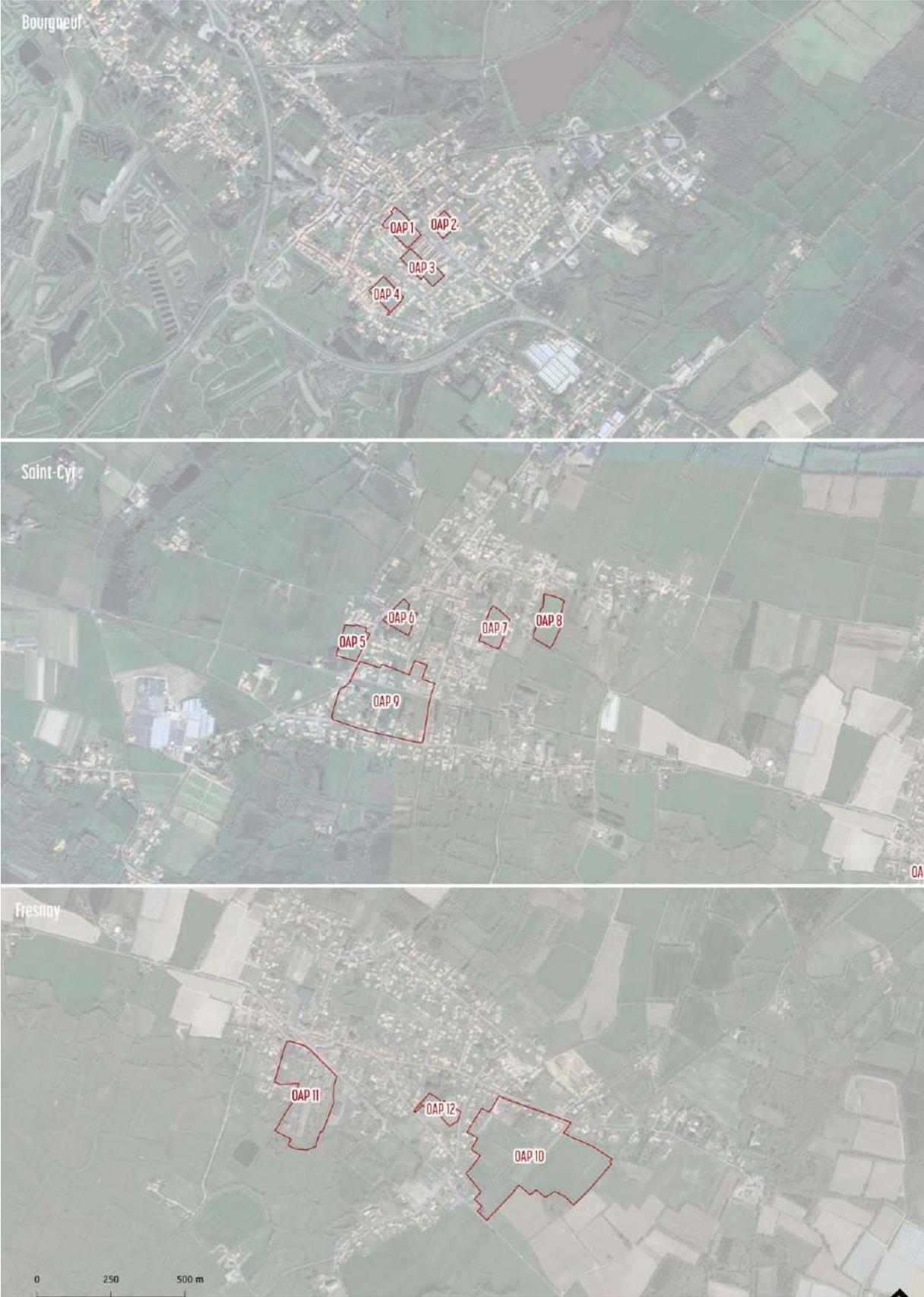
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

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 agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[...] »

OAP sectorielles

Localisation des secteurs



Echéancier des OAP

N°		Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Logts sociaux		Echéance
1	BOURGNEUF	Anciennes serres	Mixte	RU	0.85		0.85	26	30	33%	8	Court terme
2		Friche Super U	Mixte	RU	0.44		0.44		25	50%	-	Court terme
3		Sud Ostréa	Habitat	Densif.	0.74	Secteur A	0.24	6	25	33%	2	2028
						Secteur B	0.5	15	30	33%	5	2028
4		Rue des Sarcelles	Habitat	Densif.	0.7		0.7	21	30	50%	11	Court terme
5	SAINT-CYR	Hauts Vents	Habitat	Extension	0.91	Secteur A	0.44	9	20	30%	3	2030
						Secteur B	0.4		20	30%		2030
6		La Haute-Croix	Habitat	Densif.	0.73		0.53	13	24	0%	-	Court terme
7		11 novembre	Habitat	Densif.	0.89		0.89	17	18	0%	-	Court terme
8		Point de vue	Habitat	Extension	1.2		1.2	26	21	100%	26	Court terme
9		Machecoul	Mixte	Densif.	6.73	Secteur A	1.61	10	-	-	-	Court terme
						Secteur B	1.68		-	-	-	
10	FRESNAY	La Cabiterie (ZAC)	Habitat	Extension	7.71	Secteur A	5.1	102	20	33%	34	Court terme
						Secteur B	1.4		20	-	-	Court terme
			Habitat	Extension	4.14	Secteur C			20	33%		2032 (2AU)
11		Colarena	Mixte	RU	4.91				20	30%	-	Court terme
12		Les Chaumes	Habitat	Densif.	0.7		0.7		20	-	-	Court terme
Total					30.65		16.68	244			88	

(RU = Renouvellement urbain / Densif. = densification au sein de l'enveloppe urbaine)

- **Echéance à court terme** : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLU.
- **Echéance à date** : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1^{er} janvier de l'année précisée dans l'OAP.

Remarques :

OPERATION D'ENSEMBLE ET SECTEURS : Une opération d'ensemble est souhaitée sur chaque périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

LOGEMENT « ABORDABLE » : La notion de logement abordable comprend 2 typologies d'habitat :

- **Logement Locatif Social (LLS)** : il correspond à des logements de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS...
- **Logement en accession sociale à la propriété** : il correspond à du Bail Réel Solidaire (BRS), ou encore à des PSLA...

Part abordable minimale souhaitée : les OAP précisent la déclinaison attendue dans la ou les opérations, notamment en imposant une « part abordable minimale souhaitée » dans la production de logements. Elle peut comprendre du locatif comme de l'accession, sans dimensionnement particulier, sauf si cela est inscrit (par exemple 60% de locatif minimum et 40% d'accession sociale).

Secteur 1 Anciennes serres

Contexte

Les anciennes serres à Bourgneuf sont situées dans le bourg, à l'est de l'église et à l'ouest de l'école primaire Ostréa. Elles s'inscrivent aujourd'hui dans un tissu plutôt résidentiel, entre les implantations bâties denses et mitoyennes de la centralité et les densités plus lâches d'un tissu pavillonnaire.

Sans accès direct sur la voirie, les rues des Moines, de Machecoul et des Avocettes Élégantes permettent de rejoindre le site. Un parking public de 18 places se situe juste au nord du secteur.

Ce secteur s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, les ateliers seront détruits pour y développer une tout autre opération, laissant notamment plus de place à la végétation et aux circuits piétons, tout en répondant aux besoins de la commune en termes de logements et d'hébergements.

Surface totale de l'OAP : 0,85 ha
Surface opérationnelle : 0,85 ha



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

En pleine centralité de Bourgneuf, le site occupe environ une surface de 8500 m². Il est entièrement dédié à du renouvellement urbain, à vocation principale d'habitat ou autres activités compatibles avec les milieux résidentiels.

Une densité d'environ 30 logements à l'hectare devra être respectée pour contribuer à l'intensification du bourg et à la création d'au moins 26 logements.

Des espaces paysagers et des espaces publics devront structurer le futur sites aux abords des constructions. Une forme de perméabilité du site devra être à créer.

Des cheminements piétons devront être organisés de façon à rejoindre à la fois le bourg de Bourgneuf et les quartiers alentours.

Programme

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,85 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	26	Densité (log/ha)	30 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	8	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  **Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  ② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 2 Friche Super U

Contexte

Ce site est un ancien supermarché dans le cœur de Bourgneuf. Il est situé le long de la route de Machecoul, à l'est de la centralité, face à l'école Ostréa et à l'ouest de l'école Sacré Cœur.

Cet espace est entièrement artificialisé et considéré comme une friche depuis la délocalisation du supermarché dans la zone des Salines, à l'Ouest de Bourgneuf. Sa localisation sur la route de Machecoul, en proximité directe avec les écoles et les transports en commun font de cet espace un site stratégique.

Surface totale de l'OAP : 0,44 ha
Surface opérationnelle : 0,44 ha



Vue aérienne du site – Source Geoportail



Objectifs et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir de l'habitat et/ou des équipements d'intérêt collectif ou de service publics.

Dans le cadre d'un programme logements, une part sociale importante devra être prise en compte et une densité assez forte pour entreprendre une opération dense et contigu avec les tissus du cœur de bourg. Des opérations assez denses ont déjà été réalisées à proximité. Une opération 100% logement abordable pourra être envisagée.

Les éléments naturels à proximité pourront être conservés, tout comme la renaturation de quelques espaces pour améliorer le cadre de la parcelle, ainsi que sa fonctionnalité, notamment pluviale.

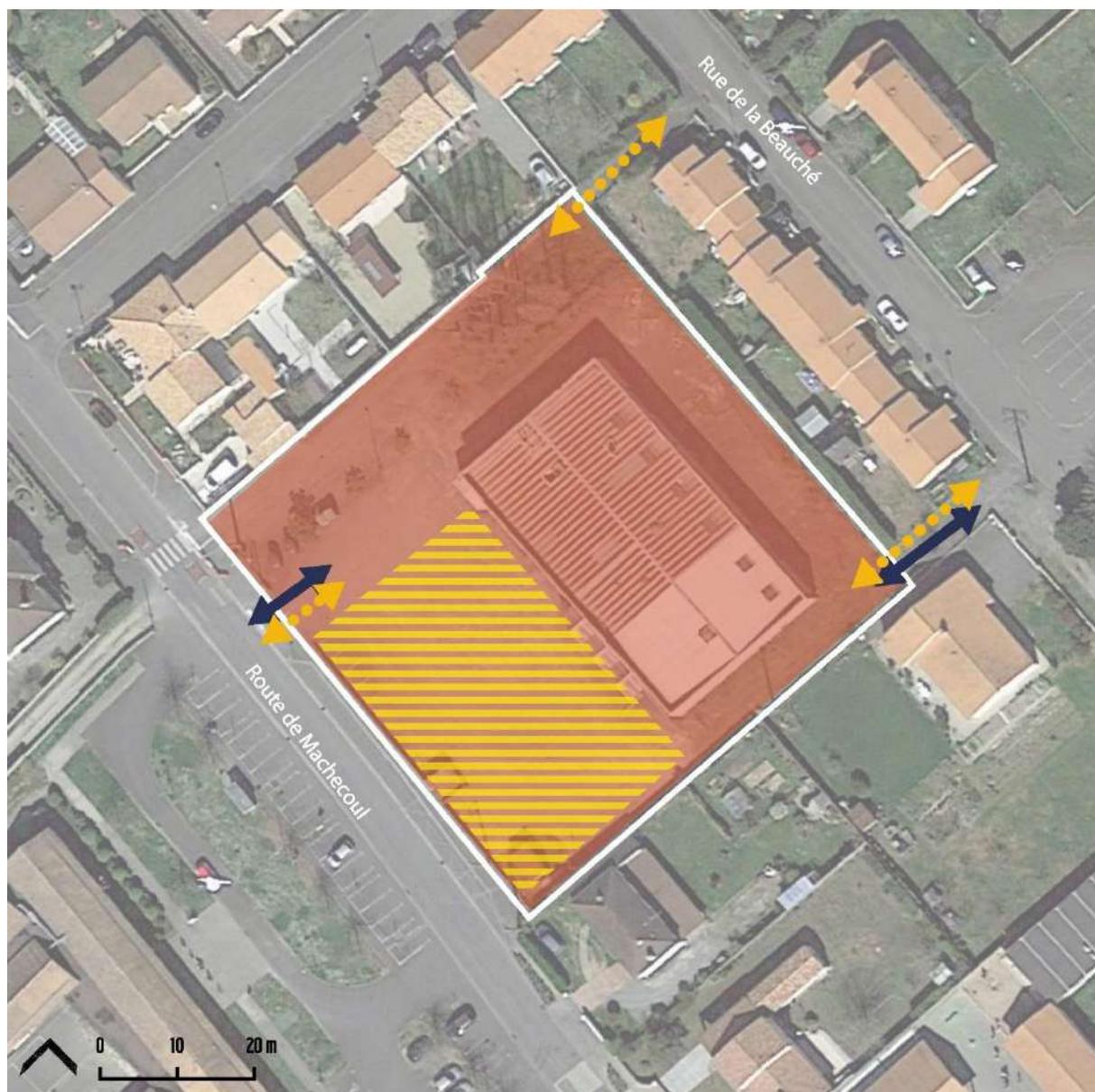
Le long de la rue de Machecoul, un projet d'équipements pourra être envisagée : la taille de la parcelle dédiée au logement pourra être réduite et la densité adaptée en fonction.

Une opération d'ensemble n'est pas forcément souhaitée en fonction de la nature des projets différents mais des opérations d'aménagement d'ensemble seront exigées notamment pour l'habitat.

Programme

Typologie	Habitat, équipements		
Surface réelle opérationnelle	0,44 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	25
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	50%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Schéma



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

SECTEUR A

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Vocation(s)

- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Equipements et services**
 Secteur à vocation d'équipements et de services d'intérêt collectif

Secteur 3 Sud Ostréa

Contexte

Le terrain se situe au sud de l'école Ostréa à Bourgneuf. Il est composé en deux parties : la première directement sous l'école, qui comprend l'ancien terrain de jeux, et le second, en léger retrait à l'est qui donne sur la rue des Aigrettes.

Outre l'école, le secteur est résidentiel, avec une prédominance de logements individuels peu denses. La proximité avec les anciennes serres et la friche du Super U (faisant toutes deux l'objet d'OAP) offre de futures opportunités d'attractivités du secteur, en plus de la présence de l'école. De plus, le site se trouve à seulement 300m du centre-bourg de Bourgneuf.

Actuellement, aucun élément paysager particulier ne compose le site, c'est un espace enherbé et en partie artificialisé en cœur de bourg, considéré comme une vaste dent creuse en densification.

Il peut être accessible par la rue des Avocettes Élégantes à l'ouest et la rue des Aigrettes à l'est. Un cheminement piéton depuis la rue de Machecoul permet de desservir l'école et le reste du quartier, ce qui profitera largement aux futurs ménages.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Surface totale de l'OAP : 0,74 ha
Surface opérationnelle : 0,74 ha



Objectifs et enjeux

Sur ce secteur proche du bourg et de l'école primaire Ostréa, l'objectif est de développer une offre de logements qui profite aux familles et aux jeunes ménages.

Un peu plus d'une quinzaine de logements sont attendus, avec des formes urbaines qui permettent d'optimiser l'espace en laissant des espaces libres, des cheminements piétons et des jardins. La promiscuité avec les espaces habités existants devra être travaillée pour ne pas altérer la tranquillité du quartier.

Le site est découpé en 2 secteurs :

- Secteur A le long de la rue des Aigrettes
- Secteur B au Sud de l'école et accessible depuis la rue des avocettes élégantes.

Programme

Secteur A

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,24 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	6	Densité (log/ha)	25
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	2	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	2028	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

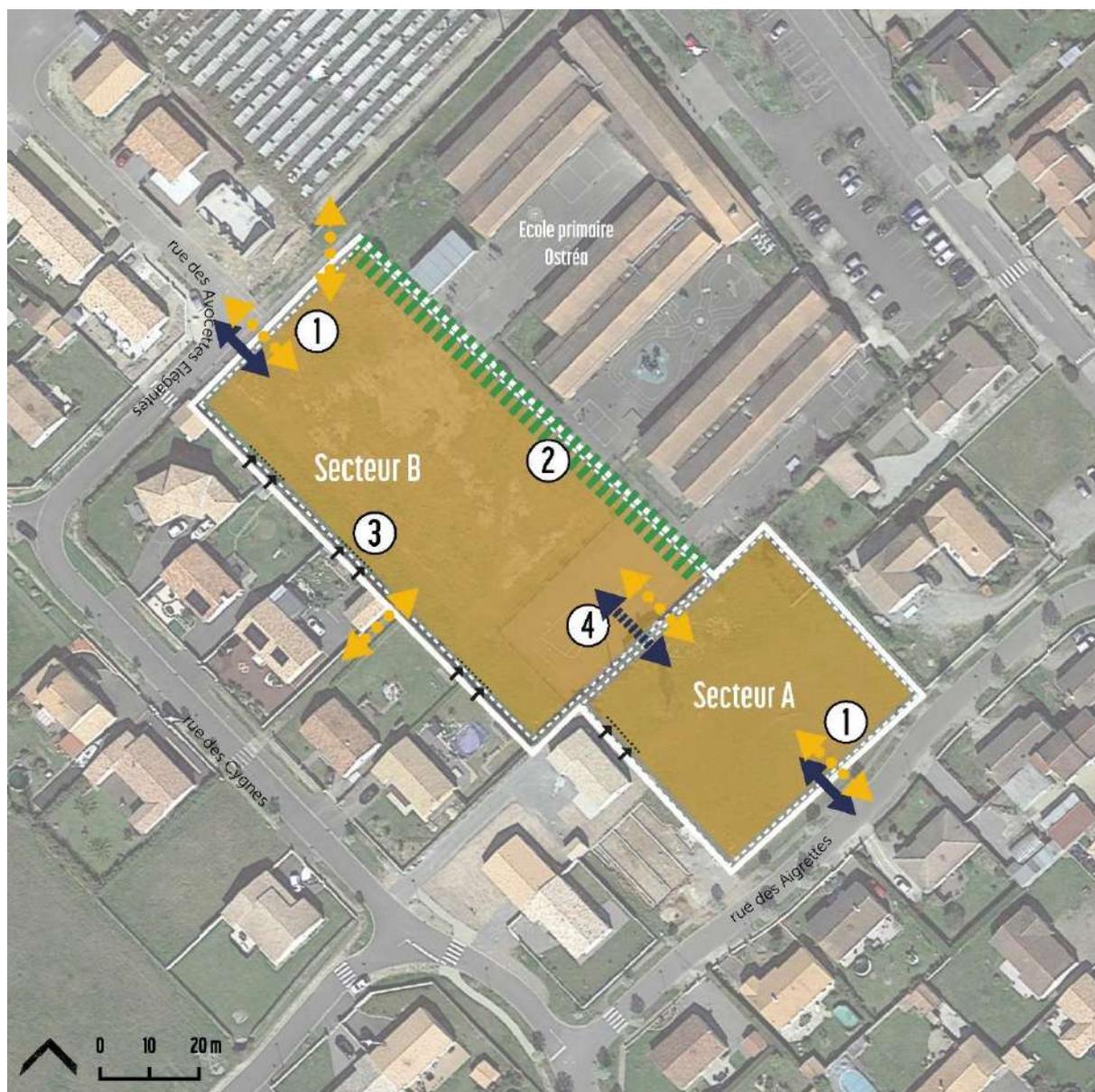
Secteur B

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,5 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	15	Densité (log/ha)	30
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	5	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	2028	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

Principes

- ① Permettre des liaisons douces traversantes afin d'intégrer cette opération dans l'environnement urbain.
- ② Un front végétal sera valorisé le long de la limite de l'école Ostréa pour conserver une séparation paysagère entre les typologies d'espaces.
- ③ Des hauteurs plus basses pourront être privilégiées pour gérer les vis-à-vis, notamment avec les parties voisines des fonds de jardins.
- ④ De la rue des Avocettes Élégantes à la rue des Aigrettes, un principe de traversée a minima piétonne (voire secours et sécurité incendie) devra être réalisée. Un accès uniquement en sens unique pourra être proposé.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)**Habitat diversifié**

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, double sens ou à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  ② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 4 Rue des Sarcelles

Contexte

Au sud du bourg de Bourgneuf, une parcelle non urbanisée se situe entre la rue de Sarcelles et le parking du petit chemin.

Au cœur d'un secteur résidentiel, aux densités variées, l'organisation de ce site viendra compléter une offre en logements adaptée proches des services du bourg et de l'école.

Le secteur est desservi à l'est par la rue des Sarcelles, par la rue du petit chemin et son parking à l'ouest.

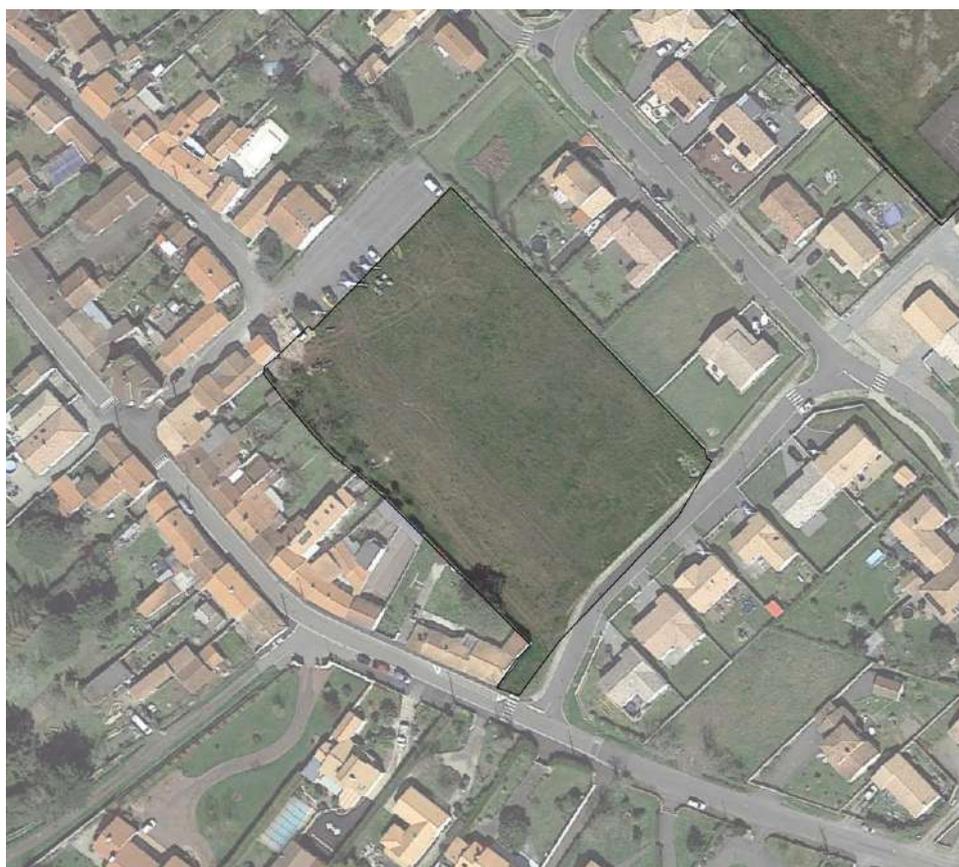
Les constructions au sud du site sont issues d'une organisation historique et dense et pourront servir de modèle pour recréer des tissus compacts et des formes urbaines caractéristiques des bourgs locaux.

Un tissu pavillonnaire plus classique et récent borde le reste du site, qui devra composer avec des vis-à-vis et une intimité à respecter.

Quelques éléments végétaux ponctuent l'espace et pourront être renforcés.

Des vues sur le clocher de Bourgneuf pourront être conservées.

Surface totale de l'OAP : 0,70 ha
Surface opérationnelle : 0,70 ha



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

Sur une surface d'environ 7000 m², l'objectif est de recréer un espace habité dense qui s'insère avec les différents tissus environnants. L'aménagement de ce site devra composer avec plusieurs éléments de contexte : le paysage, l'intimité, la gestion des ressources et la proximité avec à la fois le bourg et le marais.

La diversité des logements devra être recherchée mais une opération 100% social pourra être envisagée. Ce site stratégique devra correspondre aux besoins des jeunes ménages, des familles ou encore de seniors et ménages d'une personne.

Programme

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,70 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	21	Densité (log/ha)	30
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	11	Part abordable minimale souhaitée	50%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

Principes

- ① Une entrée unique s'effectuera par la rue de Sarcelles. Une traversée viaire devra être recherchée (notamment pour la sécurité et accès pompier). Ces liaisons devront être gérées de façon apaisées et couplées à des modes doux.
- ② Une traversée piétonne devra être obligatoirement recherchée, voire plusieurs, pour garantir la porosité du site. Ces liaisons pourront s'appuyer sur des espaces publics ou naturels au sein du site ou sur ses abords.
- ③ Un mur patrimonial situé en bordure nord-est du site est à protéger et à valoriser. Il s'agit du mur des Cordeliers. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale pour préserver l'intimité des parcelles.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  **Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 5 Les Hauts Vents

Contexte

Le secteur des Hauts Vents se situe au creux de l'intersection de la rue de la Haute Croix et de la rue de Machecoul, à Saint-Cyr. La rue des Hauts Vents traverse le site du nord au sud.

Des jardins sur la partie Est de la rue des Hauts Vents occupent aujourd'hui le secteur, et dans l'angle sud-ouest, une maison d'habitation est intégrée à l'OAP afin de maîtriser au mieux son insertion dans le futur projet.

Surface totale de l'OAP : 0,91 ha
Surface opérationnelle : 0,8 ha



Vue aérienne du site et secteurs – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

L'objectif de ce secteur est de renforcer l'offre en habitat du bourg de Saint-Cyr. En entrée de bourg en arrivant de Bourgneuf, l'aménagement paysager devra particulièrement être travaillé pour garantir une bonne insertion dans le paysage et constituer une vitrine de qualité du bourg.

Les franges du site devront être qualitatives pour gérer la covisibilité et les franges urbaines du bourg de Saint-Cyr, visibles depuis la route départementale notamment depuis son flanc Ouest.

La gestion de l'eau pluviale devra se faire sur le site et/ou à la parcelle si un lotissement se crée. Un principe de raccordement aux réseaux sur la rue de la Haute Croix à terme est à envisager et à anticiper dans l'opération, même pour le secteur A.

La gestion de la desserte devra privilégier des accès mutualisés, des courées et limiter les impasses. La voie principale permettra de desservir le secteur A et B.

Principes

- ① L'accès principal devra se faire depuis la rue des Hauts vents. Une voie principale permettra de desservir le secteur A et le secteur B. Le secteur A devra être une opération d'ensemble, le secteur pourra être au coup par coup et donc gérer des accès individuels ou mutualisés sur cette voie principale. La gestion des réseaux devra aussi prendre en compte un raccordement au Nord, et éventuellement au Sud à plus long terme sur la rue de la Haute Croix. Dans ce cadre, un principe de cheminements doux a minima sera assuré pour garantir la porosité piétonne du site.
- ② Des parties environnantes, jardins ou parcelles attenantes à des habitations existantes sont proches du site et devront faire l'objet d'une intégration particulière pour limiter les vis-à-vis. La gestion de la promiscuité devra être traitée de façon que le futur projet d'habitat s'insère dans le tissu existant.
Les abords du secteur A et les franges avec le monde agricole seront traitées de façon paysagère tout en conservant des vues sur ces espaces.
- ③ La gestion des eaux pluviales ou encore des systèmes d'assainissement d'eaux usées devra suivre la desserte gravitaire du site à long terme. Dans un premier temps, le secteur A pourra se greffer aux réseaux de la rue des Hauts vents (pompe de relevage) mais à plus long terme, un système de desserte des réseaux en gravitaire pourra être raccordé à la rue de la Haute Croix.

Programme

Secteur A

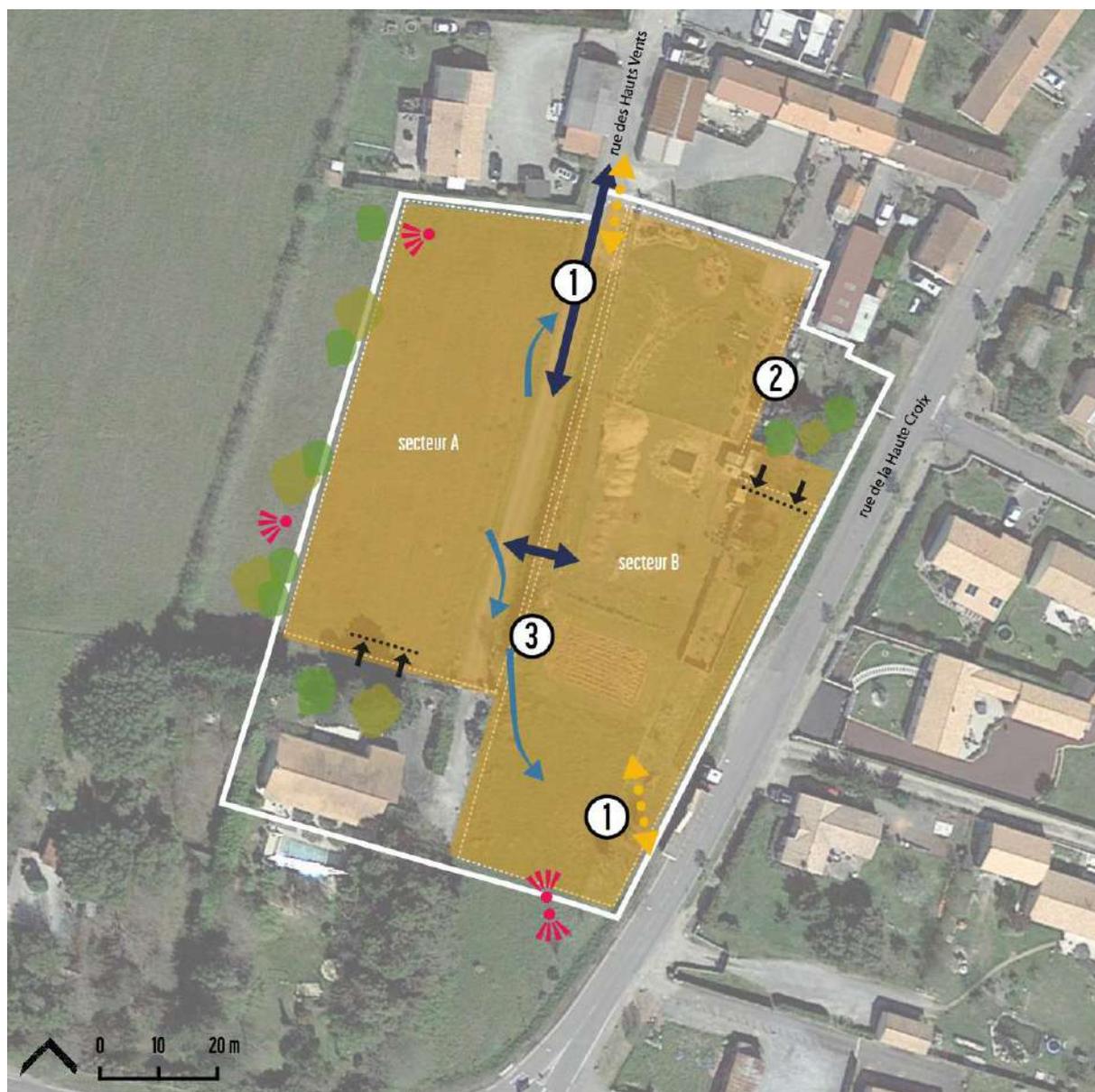
Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,44 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	9	Densité (log/ha)	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	3	Part abordable minimale souhaitée	30%
Echéance	2030	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Secteur B

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,4 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus		Densité (log/ha)	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)		Part abordable minimale souhaitée	30%
Echéance	2030	Opération d'ensemble souhaitée	non

Echéance* : cette opération ne pourra se faire qu'à partir du 1^{er} janvier 2030.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  Habitat diversifié
-  Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Secteur 6 La Haute Croix

Contexte

Ce secteur est situé à l'ouest du bourg de Saint-Cyr. La rue de la Haute Croix le longe à l'est. C'est un espace enherbé qui comprend un bâtiment au Nord-est, sans intérêt particulier.

Le site s'inscrit dans un tissu résidentiel, dans le bourg de Saint-Cyr. Un chemin piéton longe le site parallèlement à la rue de la Haute Croix.

Sur environ 7000 m², l'espace s'insère dans un tissu résidentiel mêlant du pavillonnaire et des formes plus denses.

Quelques éléments végétaux bordent le site, notamment une haie au Sud. Une zone humide est présente en contrebas du site.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Remarque : en 2023, un permis d'aménager a été accordé sur ce site pour un projet de 13 lots.

Surface totale de l'OAP : 0,73 ha
Surface opérationnelle : 0,53 ha



Remarque : PA délivré

Objectifs et enjeux

Ce secteur est à vocation principale d'habitat. Il devra composer entre différents tissus habités et devra présenter des formes urbaines adaptées, tout en mêlant une diversification de logements.

Un permis d'aménager a été accordé : Il est prévu 13 lots individuels, avec une voie traversante d'ouest en est (depuis la rue de la Haute Croix vers la rue des Coulemelles/Mousserons).

Programme

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,53 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	13	Densité (log/ha)	24
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Remarque : si le permis d'aménager ne venait pas à aboutir, une part sociale devra être pensée, conformément aux dispositions du règlement.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  **Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Secteur 7 11 novembre

Contexte

Dans le bourg de Saint-Cyr, un terrain se situe à proximité immédiate de l'église de Saint-Cyr-en-Retz. Il est longé au nord par la rue du 11 novembre.

Il s'inscrit à la fois dans un tissu dense avec sa proximité au bourg, et plus résidentiel vers le sud est l'est.

Un alignement de haies entoure tout le terrain. Des vues sur les marais et sur le grand paysage au sud donnent un cachet au site.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Remarque : en 2022, un permis d'aménager a été accordé sur ce site pour un projet de 17 lots.

Surface totale de l'OAP : 0,89 ha
Surface opérationnelle : 0,89 ha

Remarque : PA délivré

Objectifs et enjeux

L'objectif de ce secteur est de conforter l'offre en logements de Saint-Cyr. Une opération d'habitat en relation avec les tissus environnants et qui répond aux besoins du bourg et de la commune.

Un permis d'aménager a été accepté : Il est attendu environ 16 lots. Cette densité permet de mixer les densités observées de cœur de bourg et les plus lâches propres au tissu résidentiel.

Les haies entourant le site devront être préservées, afin notamment de préserver l'intimité des parcelles.

Programme

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,89 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	17	Densité (log/ha)	18
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Remarque : si le permis d'aménager ne venait pas à aboutir, une part sociale devra être pensée, conformément aux dispositions du règlement.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

-  Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 8 Point de vue

Contexte

Le site du Point de vue est situé au nord-est du bourg de Saint-Cyr. Il vient s'inscrire en continuité du tissu aggloméré, dans un environnement résidentiel.

Limitrophe de l'espace agricole, il est bordé de haies sur les limites ouest, sud et est. Une mare se situe au nord du site et un petit boisement à l'Est.

Cette enclave agricole a vocation à proposer un quartier d'habitat, en connexion avec les autres espaces résidentiels.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Remarque : en 2023, un permis d'aménager a été accordé sur ce site pour un projet de 26 lots en logements abordables.

Surface totale de l'OAP : 1,20 ha
Surface opérationnelle : 1,20 ha

Remarque : PA délivré

Objectifs et enjeux

L'objectif de ce secteur est de conforter l'offre en logements de Saint-Cyr. Une opération d'habitat en relation avec les tissus environnants et qui répond aux besoins du bourg et de la commune.

Un permis d'aménager a été accepté : L'opération comprend 26 logements, pour une densité d'environ 21 logements par hectare. L'entrée/sortie se fera par le sud. Une mitoyenneté des constructions à minima deux par deux est attendue. Des cheminements piétons devront être organisés de façon à rejoindre le bourg de Saint-Cyr.

Une opération 100% logements abordables a été prévue sur cet espace.

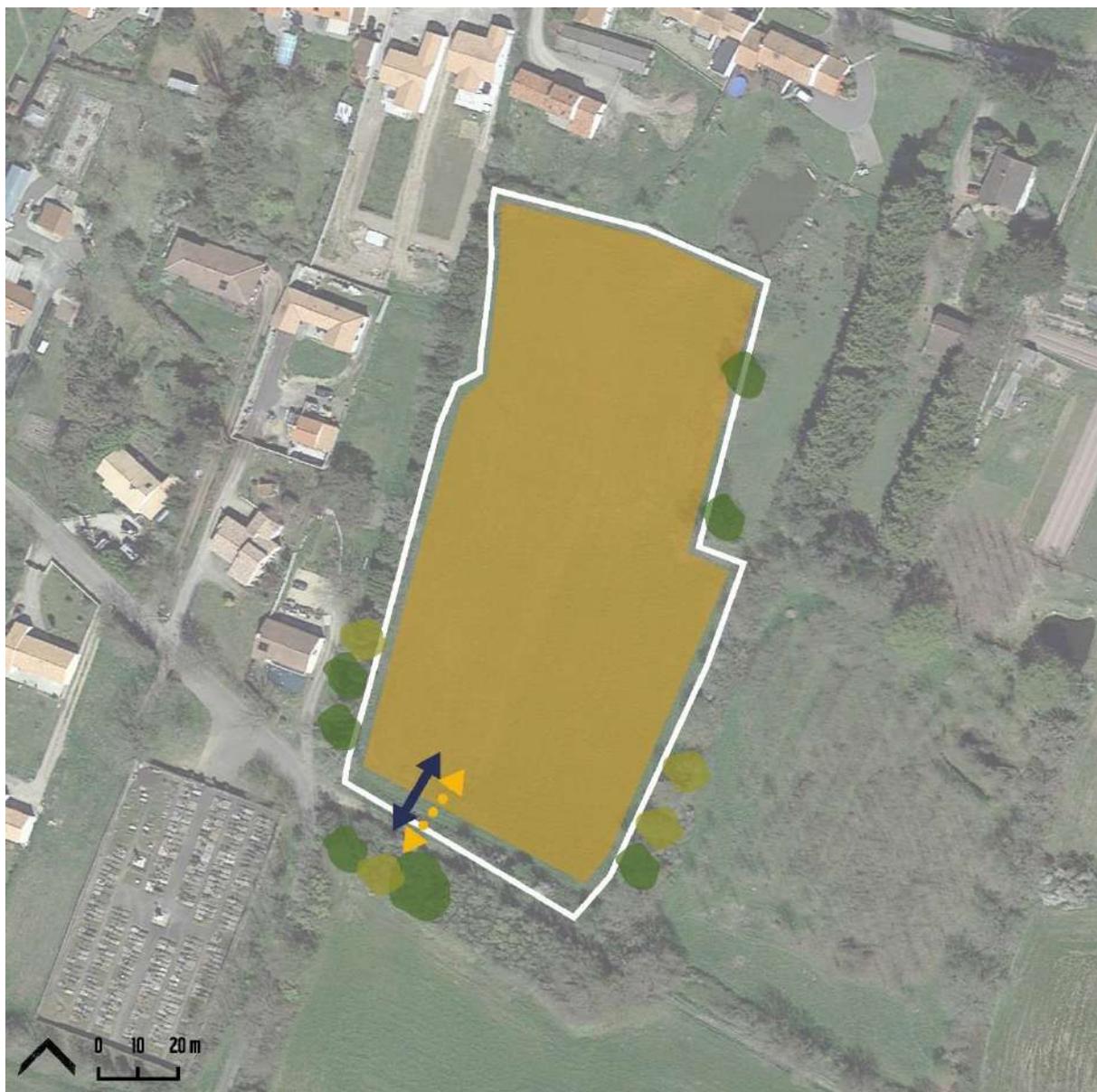
Les haies seront préservées, à la fois pour garantir l'intimité des parcelles voisines et pour assurer la transition avec l'espace agricole.

Programme

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1.20 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	26	Densité (log/ha)	21
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	26	Part abordable minimale souhaitée	100%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Remarque : si le permis d'aménager ne venait pas à aboutir, une part sociale adaptée devra être pensée, conformément aux dispositions du règlement.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
-  Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Secteur 9 Route de Machecoul

Contexte

Le long de la route de Machecoul aussi appelée RD13, ce secteur d'OAP a pour but d'organiser les espaces libres ou mutables.

Au sud de la route départementale, l'espace est composé d'un tissu résidentiel, de fonds de jardins, de petites parcelles agricoles ou encore de terrains non bâtis. Au nord, ce sont des espaces artificialisés attenants ou pas à des habitations comme des activités, dont de nombreux accès et espaces de stationnement.

Afin d'organiser et d'optimiser les espaces, l'ensemble de l'îlot au sud de la route est intégré à l'OAP, notamment pour gérer les accès et la cohabitation avec les constructions existantes.

Des haies sur la partie sud composent et délimitent les propriétés.

Les accès sont possibles sur la rue des Saules à l'est.

Au nord de la RD, un espace de stationnement ensablé se situe entre la route et les quelques activités et habitations.

Comme une halte sur la RD13, ces espaces sont peu optimisés. La mutation doit être organisée.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Surface totale de l'OAP : 6,73 ha

Surfaces opérationnelles :

Secteur A : 1,61 ha (habitat)

Secteur B : 1,68 ha (mixte)



Objectifs et enjeux

L'objectif de ce secteur est d'encadrer l'aménagement de la RD13 et ses abords dans le bourg de Saint-Cyr. C'est une route passante qui nécessite des aménagements sécurisés mais également de qualité puisque c'est l'image de Saint-Cyr qui sera directement renvoyé via cette route.

Secteur A : Au sud de la route, la vocation principale est l'habitat, mais une mixité fonctionnelle avec des services est tolérée, notamment en compatibilité avec les tissus résidentiels.

Secteur B : une opération de couture urbaine organisée pour conserver un espace d'arrêt pour les véhicules et autres visiteurs comme habitants. L'objectif est de permettre la diversification des constructions et des fonctions, tout en sécurisant les abords de la RD13.

Programme

Secteur A

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1.61 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	10 à 15	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Non

Secteur B

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	1.68 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Non

Principes

- ① Un accès principal pour le secteur A devra se faire depuis la rue des Saules.
- ② Des liaisons secondaires douces pourront se ponctuer tout au long de la densification de ce secteur, en fonction des volontés des propriétaires, pour conserver des greffes à la rue des Genêts.
- ③ Un principe de continuité d'un accès central mutualisé devra être respecté pour que chaque espace non construit puisse se densifier à terme et se greffer sur cette voie.
- ④ Un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté pour toute construction depuis le bord de la RD13. L'objectif est de conserver un front paysagé entre les espaces habités et la route.
- ⑤ Un recul est à conserver pour organiser la desserte des constructions à venir et existante au sein du secteur B. Des espaces de stationnement et des espaces publics pourront être associés pour conserver une bonne accessibilité et sécurité le long de la RD13. L'idée d'une sorte « d'aire de repos » mixte et fonctionnelle au cœur de Saint-Cyr pourra être entretenue le long de cet axe, en accueillant notamment des activités diverses.

Schéma



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  **Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
-  **Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  ② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP révisée.

Extrait du plan guide

Renforcement de l'attractivité commerciale le long de la RD

Implantation d'un commerce en continuité du relief de St-Cyr travail de signalétique et aménagement de stationnements.

Préemption des habitations et changement de destination Aménagement paysager et stationnement.



Des activités économiques multiples (épicerie-café/motoculture/artisans) qui pourraient mutualiser davantage leurs parkings, espaces publics et projets communs.

Préemption et réaménagement de deux grandes parcelles de 3550 m² - programme mixte activité/logement à définir ? Il serait intéressant de relier les parcelles à la zone d'habitation sur la rue des mousserons si projet de logements (négociation avec parcelles 307 à prévoir)



Des outils comme l'AFUL/PUP pour faire projet d'espace public
Si une nouvelle opportunité foncière était mise en place sur la partie Sud de la départementale, on peut aussi imaginer la mutation de certaines entreprises afin de libérer des locaux au Nord.

addrn • Villeneuve-en-Retz

Secteur 10 La Cabiterie

Contexte

La Cabiterie est un secteur qui s'inscrit en continuité de l'urbanisation de Fresnay à l'est du bourg. Le périmètre intègre les jardins voisins afin de travailler une transition cohérente avec ceux-ci. L'essentiel du terrain est en prairie agricole, des haies structurent les espaces.

Un projet de ZAC déjà entamé existe sur cet espace classé en partie en zone urbaine, en 1AU et en 2AU. Le dossier de création de la ZAC de la Cabiterie correspond aux espaces à urbaniser. Il pourra être révisé pour améliorer son programme en fonction des objectifs de la présente OAP sectorielle.

Surface totale de l'OAP : 7,71 ha
Surface opérationnelle : 6,5 ha



Vue aérienne du site et secteurs – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

L'objectif est d'encadrer le devenir des espaces à urbaniser de la ZAC en cours et des terrains avoisinants. Certains espaces pourront ou peuvent se densifier et ne doivent pas contraindre le bon fonctionnement des futures opérations.

L'OAP se distingue en plusieurs secteurs pour envisager des tranches différentes et phaser le projet. Un secteur A à court terme devra être la première opération à sortir. Il devra être phaser et participer à la bonne intégration du projet avec les tissus riverains. Il valorisera les abords et intégrera une réflexion quant à la future extension vers l'Est, secteur C à plus long terme de la ZAC. Le secteur B est un espace en « densification ». Il est intégré, sans volonté d'opération d'ensemble, pour faciliter sa desserte d'éventuels fonds de jardins et organiser une densification douce selon les propriétaires volontaires.

La densité et la diversité de logements est attendue dès le premier secteur A. Celui-ci pourra être divisé en plusieurs phases pour éviter que tout ne sorte en même temps et ainsi étaler la production de logements dans le temps.

L'écoulement des eaux se fera par le sud, des noues et autres dispositifs d'infiltration devront être prévus en bordure sud-ouest.

Une partie des haies sera préservée, et certaines seront plantées notamment sur la limite entre le secteur et l'espace agricole.

Les accès se feront de part et d'autre du site. Une traversée Nord-Sud est à prévoir à terme et un raccordement à l'Ouest est à envisager pour éviter un effet quartier déconnecté. Un carrefour aménagé devra être créé sur la départementale au Sud et qualifiera l'entrée de ville.

Une voie devra être prévue pour desservir les fonds de jardins au Nord et ainsi permettre une densification sur les fonds de jardins.

Principes

- ① Une desserte optimale et multiple est à prévoir dès la première phase de l'opération. L'objectif est de ne pas créer un quartier en impasse ou basé sur une simple entrée et sortie. Un accès entrée/sortie est à prévoir depuis la rue des Chaumes, depuis la route départementale RD 13 et sur la rue des Cités (au terme de l'opération).

L'accès Sud, sur la RD 13 devra être traité comme une entrée de ville et une entrée de quartier qualitative et travaillée de façon paysagère. Une accroche bâtie pourra être recherchée au Sud ou un carrefour placette qui encadre l'aspect urbain et entrée de ville.

- ② Le secteur A devra sortir en tant que première tranche, dans la continuité de l'urbanisation existante de préférence. Il devra phaser la production de logements et respecter les densités et la diversité du programme demandé.

3

Les fonds de jardin au nord du site peuvent faire l'objet d'une mutation/densification selon le souhait de chaque propriétaire (pas d'opération d'ensemble obligatoire dans le secteur B). Une voie d'accès sur le secteur A pourra être envisagée pour desservir des accès individuels ou mutualisé sur ce secteur B.

4

L'écoulement des eaux se fera selon la topologie du terrain et les études requises pour bien gérer les ruissellements et éviter un report sur des espaces proches. Des systèmes d'infiltration (noues, ...) seront aménagés en bordure sud-ouest du site, pour faciliter la gestion surfacique des eaux de pluie et accompagner les écoulements naturels. L'objectif est d'éviter les rejets sur le réseau public et de gérer les eaux pluviales au sein de l'opération (et au sein des parcelles si création de lots).

Programme

Secteur A

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	5.1 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	102	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	34	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	Court terme <i>(à phaser dans l'opération)</i>	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Secteur B

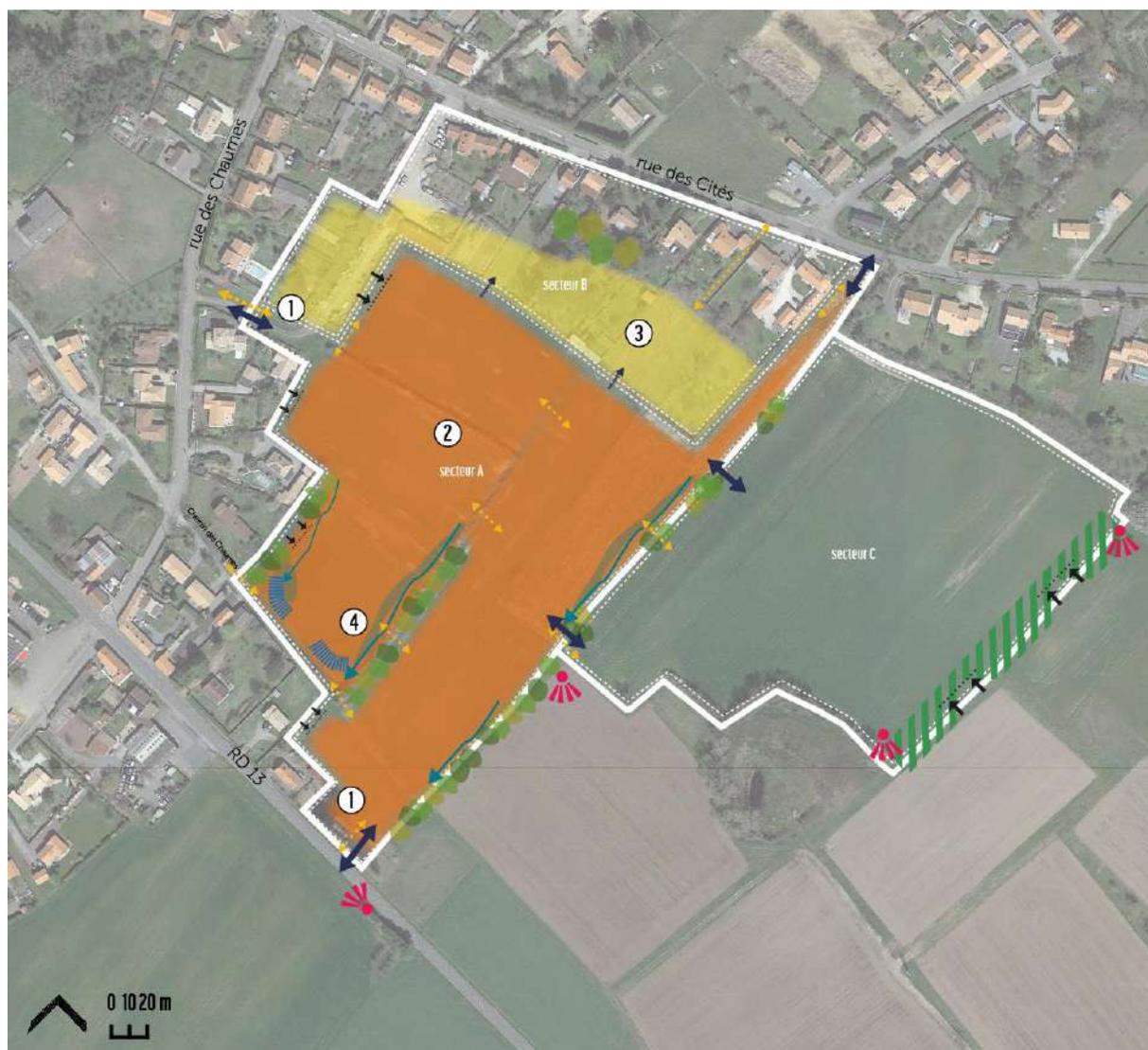
Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1,4		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Secteur C

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	4,14		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	2032	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Echéance* : cette opération ne pourra se faire qu'à partir du 1^{er} janvier 2032.

Schéma



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat libre

-  Secteur à vocation d'habitat aux typologies libres, en densification douce et à organiser.

Habitat diversifié

-  Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Secteur 11 Colarena

Contexte

L'ancienne laiterie Colarena occupe aujourd'hui un site sans activité depuis sa fermeture au début des années 2000. Cet espace situé à Fresnay est considéré comme une friche connectée directement à la centralité et aux espaces résidentiels. Il borde la RD13.

L'OAP englobe des espaces sans usage particuliers ou des terrains à renouveler qui jouxte le site de la Colarena.

Le sol du site est en partie pollué et nécessitera une dépollution avant toute opération.

Surface totale de l'OAP : 4,91 ha
Surface opérationnelle : -



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

L'objectif est de permettre une opération ou plusieurs sur le site et de favoriser la rénovation urbaine de cet espace. Il doit renforcer la centralité de Fresnay.

Dans le cadre d'une opération mixte et/ou d'habitat, le site devra être dépollué.

Les hangars à l'arrière pourront être détruits et des équipements et/ou des logements pourront être aménagés à la place. Le tout se fera dans l'objectif de redonner une vie à ce lieu si actif autrefois.

Des cheminements seront organisés pour rejoindre le bourg de Fresnay ainsi que les marais au sud.

Programme

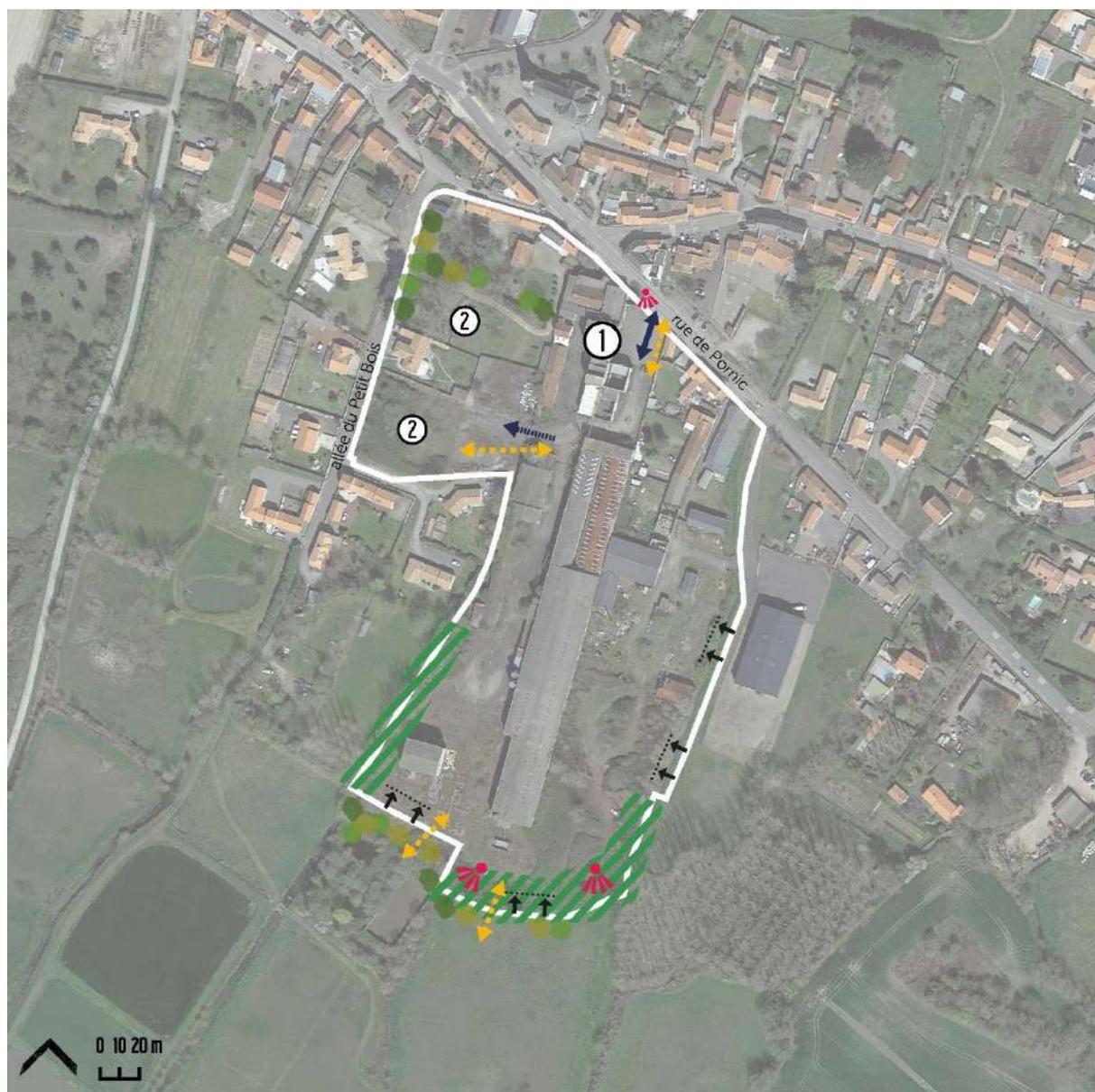
Typologie	Habitat et mixte		
Surface réelle opérationnelle	-		
Type d'aménagement	Renouvellement		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	30%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Principes

① La Colarena est une friche qui donne sur la rue principale de Fresnay. Le travail d'accroche à la rue devra être particulièrement travaillé, en associant un jeu de façades et de mixité fonctionnelle. Les mobilités, la place de la voiture et du piéton devront aussi être intégrée dans cette accroche urbaine à recréer et repenser dans sa globalité, tout en associant les parcours qui mènent au Sud et vers les marais.

② Des espace attenants pourront prévoir des projets en parallèle tout en gardant à l'esprit qu'un projet de renouvellement urbain se fera sur le site Colarena. Ils devront prévoir des greffes et des connexions avec le site aujourd'hui en friche.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels

Extrait du plan guide

Devenir de la friche Colarena



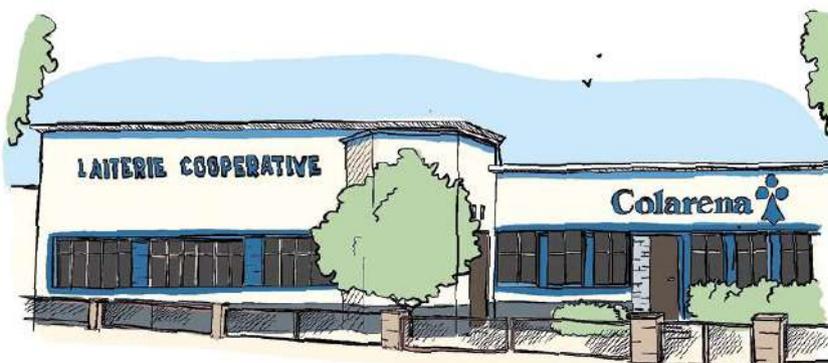
-curage, mise en sécurité des équipements
création d'un cheminement vers le marais

-Démolition partielle, travaux de ravalement de la laiterie et mise en accessibilité des lieux pour des acteurs potentiels.

-création du parking

lancement de l'appel à manifestation d'intérêt sur les sites de Villeneuve

Evolution du site, en fonction des acteurs et scénariis retenus suite à l'appel à ma-



Ouvrir la commune de Fresnay vers les marais au Sud.

-Programmer du logement

-Accueillir des projets innovants et identitaires pour la commune

-Apaiser le trafic le long de la départementale grâce à un bouclage piéton et une revalorisation des liaisons périphériques à la RD.

addrn



LA LAITERIE :

Phase A : réhabilitation / déconstruction

- du bâti d'intérêt
- une façade urbaine

- « activer » le projet en ouvrant le site

Phase B : logements? Activité? Commerces?

- Saisir l'opportunité / partenaires

FONCIER DUEST Phase A : aménagement

- Un espace libre peu pollué
- Une liaison vers le Nord de la friche à mettre en place
- « activer » le projet en ouvrant le site

Phase B : logements?

LES HANGARS :

Phase A : déconstruction

- De l'espace disponible et une partie du bâti « fonctionnel »

Phase B : logements? Activité? Commerces?

- Saisir l'opportunité / partenaires

L'ESPACE PAYSAGER

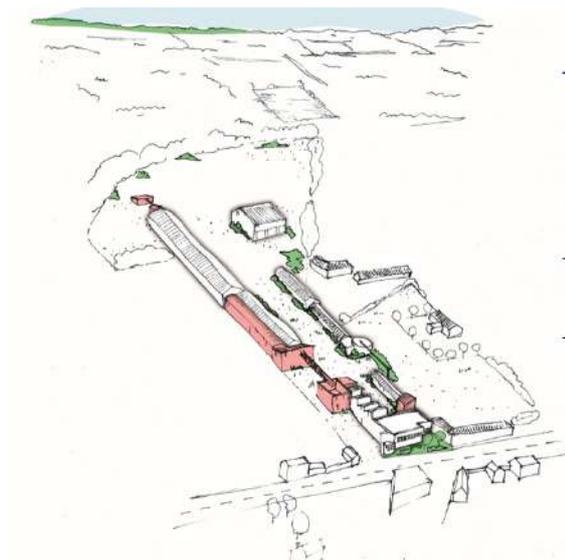
Phase A : Aménagement transitoire

- Lier vers le marais
- « activer » le projet en ouvrant le site

Phase B : Connexion pérenne

- Pérenniser la connexion aux marais – vers une maison du marais ou autre dispositif touristique?

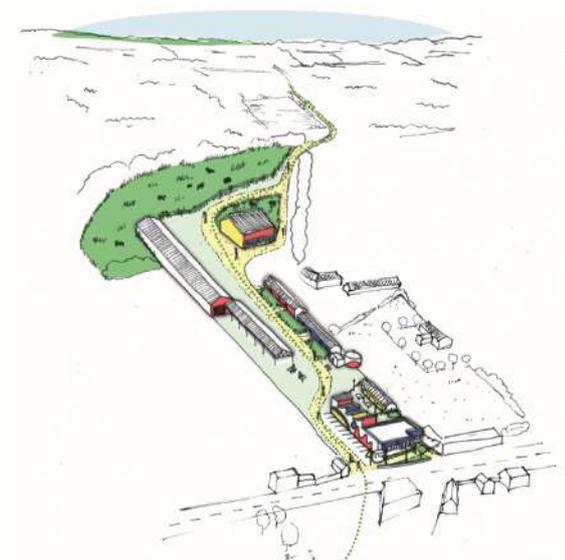
Exemple de processus à suivre :



- **Etape 1 : Nettoyage, Déconstruction et création d'un cheminement jusqu'aux marais** : ainsi la friche devient petit à petit mise en sécurité et appropriable par les habitants, la traversée connue de tous.

- Dans le même temps, lancement d'un appel à manifestation d'intérêt

- **Le bâtiment reste visible**, les porteurs de projets potentiels peuvent venir « visiter » les lieux.. Les locaux peuvent aussi selon les acteurs potentiels être mis au service d'associations locales (sous condition de mise à niveau ERP et conventionnement auprès des acteurs retenus)



- **Des travaux de ravalement sont engagés sur la façade Nord**, afin de transformer l'image de la friche sur la départementale et le centre-bourg.

- **Un parking de délestage** à l'est de la friche peut accueillir les stationnements vers les commerces (et la friche). Les jalonnements piétons permettent une bonne lisibilité des déplacements sur Fresnay.

- Une étude programmatique est réalisée et permet d'aboutir à un premier bilan pré-opérationnel. La commune peut alors solliciter différentes aides (ex : fond friche)

- suite aux évolutions du projet sur la friche super U un des hangars pourrait peut-être être mis à l'étude pour accueillir les équipements portés par le club de gymnastique.

**Dépenses indispensables :**

-Curage et mise en sécurité du site : (pris en main par le SEV)
-création d'un cheminement vers les marais (40075€ ml) : 10 K€ à 12 K€

-Démolition partielle

Hangar 1 (semble non amianté) : 10 000€

Hangar 2 (Amiante) : 50 000 €

Dépenses probables (estimation large qui doit s'adapter au projet) :

-Valorisation de l'entrée Nord (ravalement, accessibilité, démolitions partielles) : 10K€

-Création d'un parking de délestage centre-bourg : 2K € (signalétique)

-Appel à manifestation d'intérêt (publicité, études pour montage de l'opération) : 5K €

-Adaptation du bâti pour mise en sécurité ERP : à définir selon projet (estimatif large concernant la laiterie et aménagement d'un point d'eau, sécurisation du site : 60 K €

-étude programmatique : 10 K €

-COUT TOTAL (pour faire vivre les lieux) : 157 / 160 K €

addrn

Secteur 12 Les Chaumes

Contexte

Le secteur des Chaumes se situe à l'est du bourg de Fresnay. Les parcelles sont des prairies permanentes dans un tissu à majorité résidentielle, bien qu'une entreprise se situe juste au sud du site.

Le site s'inscrit entre la rue des Chaumes à l'est et la rue du Puy Civaux au sud. Un verger est mitoyen au sud du site et une parcelle boisée au nord.

Le secteur est séparé des habitations existantes par des haies.

Surface totale de l'OAP : 0,70 ha
Surface opérationnelle : 0,70 ha



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

L'objectif de ce secteur est d'encadrer une densification mesurée du secteur et de favoriser la bonne intégration d'opérations d'habitat en densification.

L'accès principal entrée/sortie se fera par la rue des Chaumes, et un secondaire peut être créé sur l'impasse du Puy Civaux, tout en restant vigilant à ne pas surcharger cette rue.

Les éléments végétaux seront à conserver au maximum et la couverture végétale devra restée importante au sein des opérations.

Programme

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,70 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	15 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Principes

- 1 Respecter des reculs par rapport à l'entreprise afin de limiter les nuisances aux habitations.

Schéma

**Périmètre(s)**

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)**Habitat diversifié**

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou à double sens.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantations et volumes bâtis

-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Bien construire À Villeneuve-en-Retz

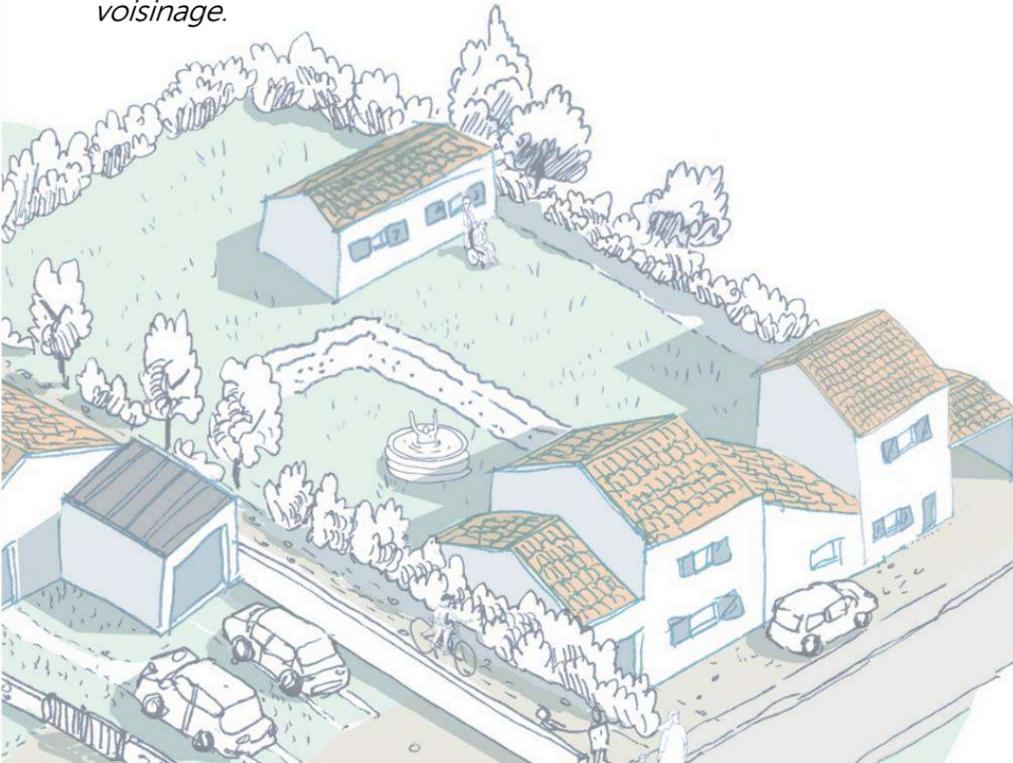
5.2 / OAP Thématique

Version pour approbation – 04/02/2025

Faire construire, agrandir ou réaménager une maison est un acte qui marque le paysage. Si les constructions sont régies par le règlement du PLU, il est nécessaire d'avoir une vision globale des caractéristiques du contexte à travers l'analyse de l'environnement bâti et modifié du site afin de préserver le bien commun qu'est le paysage.

Villeneuve-en-Retz se caractérise par une richesse patrimoniale, une densité bâtie et des constructions relativement basses.

Cet outil a pour objectif de se poser les bonnes questions dès l'amorce du projet afin d'éviter d'introduire des incohérences architecturales et paysagères et d'assurer le respect du voisinage.



Implantations

Maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables

- ✓ Mitoyenneté par les volumes secondaires et accroche à la rue de qualité
- Implantations des volumes principaux à l'alignement sur une courée interne et sur au moins une limite séparative pour permettre une évolution future sur la parcelle

- ✗ Une faible optimisation du foncier et des implantations en milieu de parcelle, laissant peu de place à une bonne imbrication des éléments bâtis

Un traitement des espaces libres peu homogène, des formes urbaines empilées les unes à côté des autres et des aménagements peu optimisés

Gabarits

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement

- ✓ Des opérations diversifiées, à proximité des centres et bourgs et intégrées dans le tissu existant
- Des gabarits modestes et accessibles, adaptés à des petits ménages et à proximité des services et commerces

- ✗ Une faible mixité de logements, de parcelles et des implantations répétitives au sein d'une opération

Des grandes maisons qui s'implantent tout près d'autres grandes maisons, ou en second rang et qui ne participent pas à la mixité du quartier

Stationnement

Bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

- ✓ Conserver des espaces libres et non clos pour le stationnement des véhicules motorisés sur les parcelles individuelles, sans murs
- Prévoir des espaces mutualisés de stationnement dans les opérations mixtes ou groupées

- ✗ Éviter une totale imperméabilisation des sols et un bouleversement des écoulements naturels

Des espaces non mutualisés, des accès qui se multiplient et du stationnement sauvage

Les déplacements doux

Assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières

- ✓ Des aménagements végétalisés, perméables et qui relient des voies publiques ou espaces partagés existants
- Des emprises pour les cheminements doux conservés dans les tissus et à proximité

- ✗ Des traitements inadaptés ou inexistantes, trottoirs inaccessibles, peu sécurisants pour les usagers
- Des voies en impasse, notamment en cœur d'îlot, sans porosité piétonne et peu lisible, qui ferment les espaces

Nature et ressources

Favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie

- ✓ La conservation des arbres de haute tige et d'un espace vert associé
- Des espaces verts et plantés aux abords des emprises publiques et des cheminements

- ✗ Des espaces entièrement minéraux et complètement imperméabilisés, sans milieux récepteurs ni végétaux
- La suppression de tous les éléments initiaux du site et les composantes végétales

Patrimoine

Conserver les identités bâties et ambiances historiques des tissus agglomérés

- ✓ Conserver l'ambiance rurale en proximité directe des bourgs et leur caractère végétal
- Le respect des ouvertures lors de rénovations urbaines et la conservation des implantations des bâtis principaux

- ✗ De nouvelles tendances contemporaines qui réinterrogent les aspects et les formes et rompent brutalement avec l'existant
- La disparition des éléments patrimoniaux

Accès et sécurité

Favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

- ✓ La mutualisation des voies d'accès lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets !)
- ✗ Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits et des espaces peu valorisants sur rue

Bien construire à Villeneuve-en-Retz

Principes illustrés

Pour un cadre de vie durable et acceptable à Villeneuve-en-Retz /// L'objectif de cette OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLU.

Nature et ressources

Conservation des arbres pour ses aménités comme un paysage de qualité, de l'ombre et un habitat pour la biodiversité

Gabarits

Des gabarits modestes et modulables pour répondre à une demande de plus en plus variée

Stationnement

Conservation d'un espace libre et non clos pour le stationnement pour éviter la multiplication des voitures sur l'espace public

Les déplacements doux

Traversée piétonne créée lors de la division pour mailler et assurer les continuités des liaisons douces

Accès et sécurité

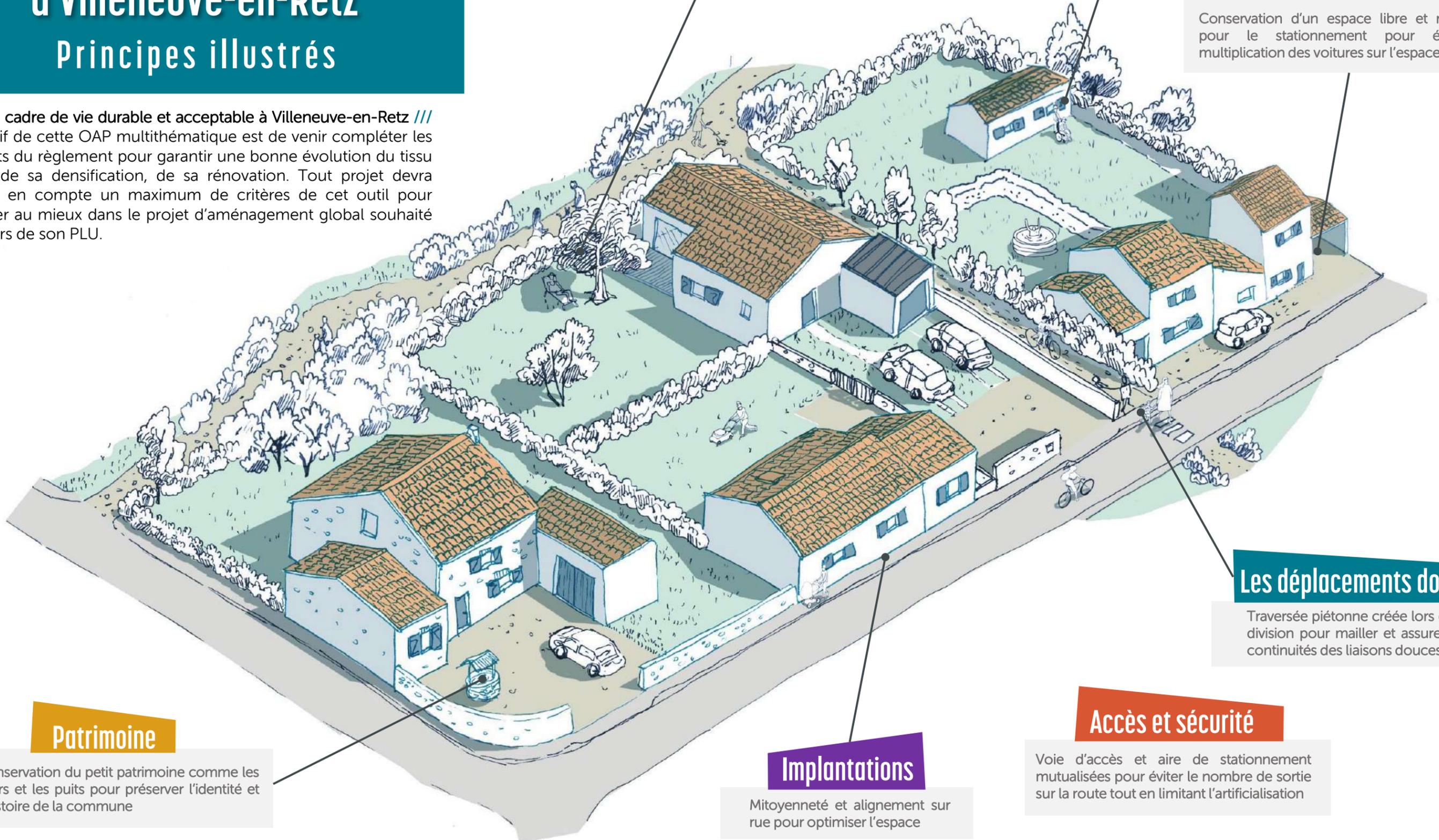
Voie d'accès et aire de stationnement mutualisées pour éviter le nombre de sortie sur la route tout en limitant l'artificialisation

Implantations

Mitoyenneté et alignement sur rue pour optimiser l'espace

Patrimoine

Conservation du petit patrimoine comme les murs et les puits pour préserver l'identité et l'histoire de la commune



PLAN LOCAL D'URBANISME

Villeneuve-en-Retz (44)

5.3 OAP

THÉMATIQUE

5.3 / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE
"CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES"

Version de travail

Arrêt : 28/05/2024

Enquête publique : du 21/10/24 au 22/11/24

Approbation : 04/02/25



OAP THÉMATIQUE 5.3

« CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne toutes les zones U et AU (y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles) et les zones A et N.

CONTEXTE

La réhabilitation de la trame verte et bleue sur le territoire de Villeneuve-en-Retz s'inscrit dans une démarche supra-communale traduisant les objectifs du SCoT du Pays de Retz et plus largement régionale avec le SRADDET de la région Pays de la Loire.

La volonté de connecter les différents réservoirs de biodiversité se traduit par des préconisations d'aménagement sur les corridors existants de manière à les renforcer. De plus, la création de connexions écologiques sur des secteurs agricoles et urbains est aussi envisagée là où le continuum peut actuellement faire défaut.

OBJECTIFS

La présente OAP thématique vise à maintenir et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à la fois dans ce qui existe mais aussi dans l'urbanisation futurs avec des projets qui doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du micro-climat, à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.

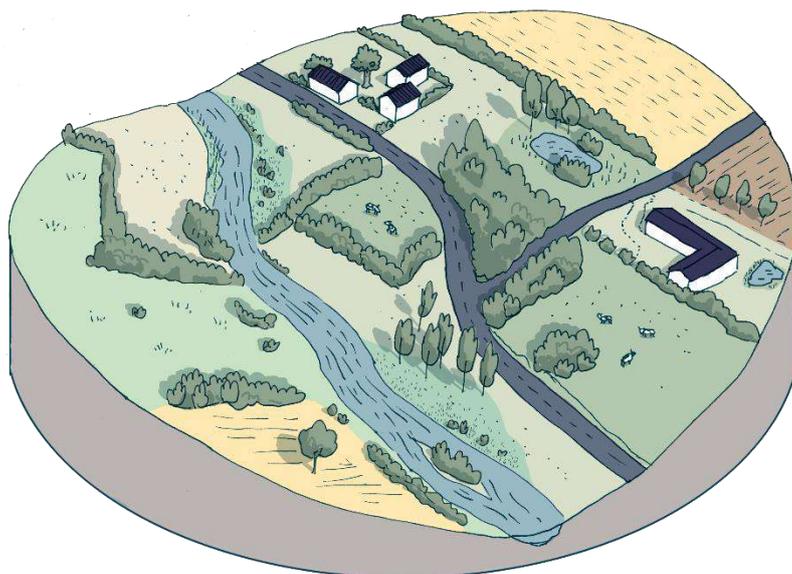
De quoi est constituée cette OAP ?

L'OAP thématique est composée de 3 parties.

La première partie est à vocation pédagogique. Elle permet de définir les concepts qui constituent les continuités écologiques et de rappeler les attentes règlementaires.

La deuxième partie est un rappel méthodologique de la traduction cartographique locale des composantes des continuités écologiques.

La troisième et dernière partie décline les orientations et actions stratégiques en faveur de la conservation et du renforcement des continuités écologiques.



Pour rappel, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans le cadre d'études réglementaires. Elle peut néanmoins être utilisée comme un guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre sur le territoire. Tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP.



SOMMAIRE

1

Continuités écologiques

- **c'est quoi ?**
- **pourquoi les protéger ?**
 - les effets cumulés des aménagements du territoire
 - les rôles de la trame verte, bleue et noire
- **les composantes**
 - les enjeux des éléments de la trame bleue
 - les enjeux des éléments de la trame verte

2

Traduction locale

- **élaboration de la carte de la TVB**

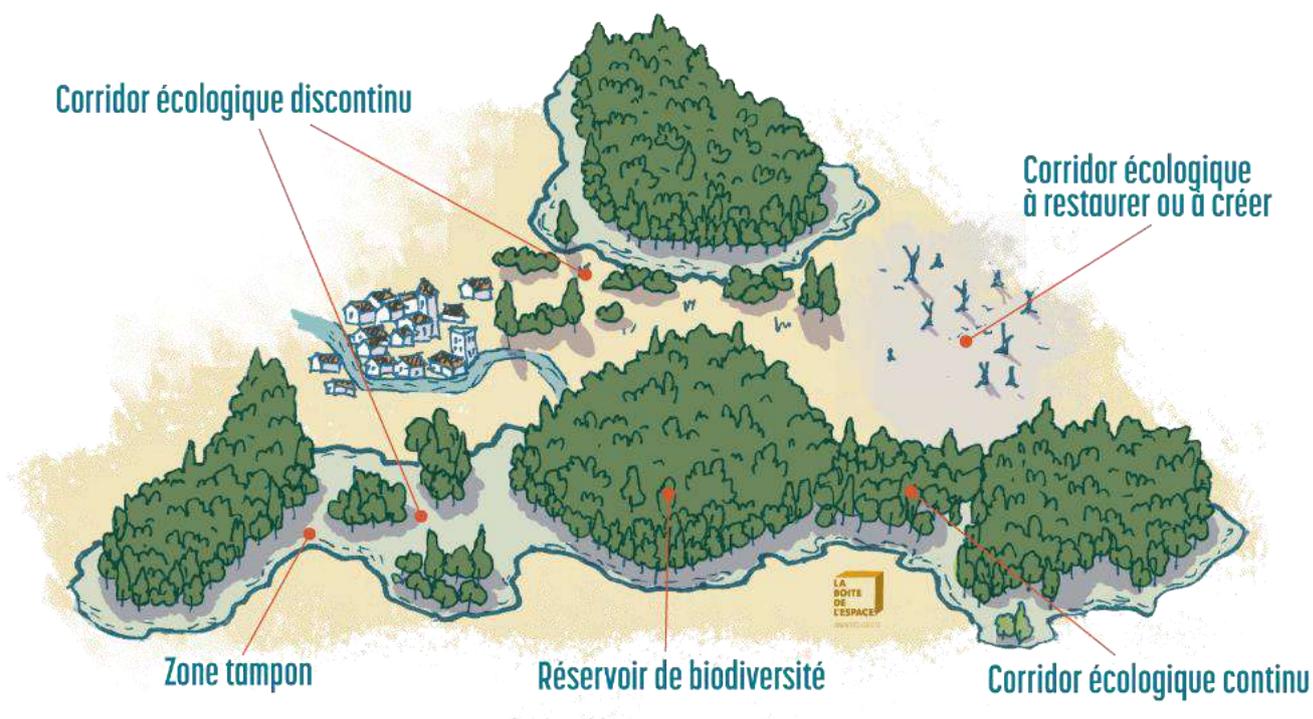
3

Orientations et actions stratégiques

- **maintenir les réservoirs de biodiversité**
 - les boisements
 - les milieux aquatiques et humides
- **assurer le principe de connexion**
 - infrastructures et continuités
 - la ceinture verte
- **choisir les bons végétaux**
 - des essences locales pour les haies
- **de la bonne gestion des eaux pluviales**
 - la perméabilité des sols dans les aménagements
 - les haies contre l'érosion
- **conforter l'armature verte urbaine**
 - des clôtures qui permettent le passage de la petite faune
 - la gestion différenciée
 - renforcer la présence du végétal dans les espaces publics
 - maintenir des habitats de vie
- **trame noire : vers une meilleure gestion de l'éclairage**
 - baliser plutôt qu'éclairer
 - adoucir l'éclairage
 - l'éclairage mural comme moyen d'embellissement

1 Continuités écologiques C'EST QUOI ?

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil au croisement entre préservation de la biodiversité et aménagement du territoire. Cette démarche a pour vocation de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques aquatiques et terrestres. Cela permet que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et donc assurer leur survie, en facilitant notamment leur adaptation aux changements climatiques. La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques. On parle aussi de « continuités écologiques » terrestres (trame verte) ou aquatiques (trame bleue).

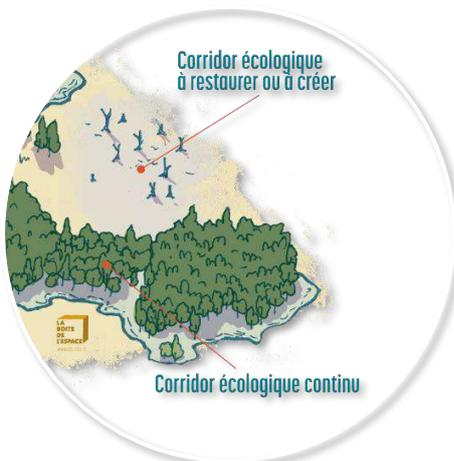




Réservoir de biodiversité

RESERVOIR DE BIODIVERSITE :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.



Corridor écologique à restaurer ou à créer

Corridor écologique continu

CORRIDOR ECOLOGIQUE :

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.



Zone tampon

ZONE TAMPON :

Zone de transition entre les milieux remarquables et les milieux ordinaires nécessaires à la préservation de l'intégrité et de la tranquillité des réservoirs (sonore, visuelle, olfactive).

1 Continuités écologiques POURQUOI LES PROTÉGER ?

L'accumulation des aménagements sur un territoire provoque la fragmentation et la destruction des habitats. La prise en compte de la trame verte et bleue dans les aménagements permet d'anticiper les impacts et de les éviter, les réduire ou de les compenser.

TEMPS 1

Milieu naturel diversifié permettant la circulation, l'alimentation, la reproduction et le repos de la faune et la flore. Le territoire est entièrement connecté.

TEMPS 2

Milieu naturel diversifié rompu par la création d'une route. Le territoire est scindé en deux limitant ou rendant plus difficiles les circulations.

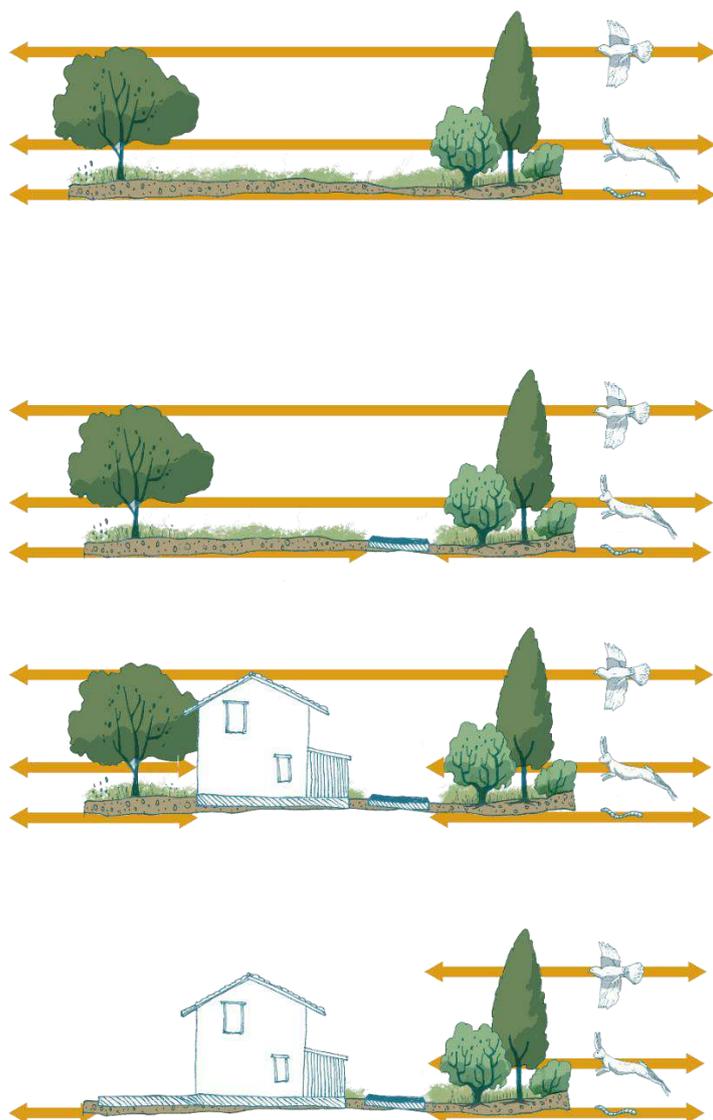
TEMPS 3

Milieu anthropisé rompu par la création d'une route et la construction d'une habitation. Le territoire est coupé strictement en deux rendant impossible certains échanges de part et d'autre.

TEMPS 4

Milieu largement anthropisé dont l'accumulation des différents aménagements crée une véritable rupture réduisant les circulations mais aussi les lieux de repos et d'alimentation de la faune. Cela amplifie également la pression sur la flore.

LES EFFETS CUMULÉS DES AMÉNAGEMENTS DU TERRITOIRE



1 Continuités écologiques LE RÔLES DES TRAMES

L'urbanisation et les pratiques intensives consomment et fragmentent les milieux naturels. Les espèces se retrouvent prisonnières et fragilisées. Leur survie dépend d'un réseau continu de corridors et réservoirs de biodiversité, ce qu'on appelle les trames verte, bleue, brune et noire. Ces trames apportent des bénéfices importants aussi aux humains.

Fonction
PAYSAGÈRE

Fonction
ÉCOLOGIQUE

Fonction
DE PROXIMITÉ

Fonction
URBAINE

Fonction
DE LOISIRS

LES RÔLES DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La préservation et la remise en bon état d'une trame verte, bleue et noire est un enjeu du projet de la commune pour préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire. Définies par les lois Grenelle, " la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques, [...] ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages ".

Au-delà de sa fonctionnalité écologique, la trame verte, bleue et noire rend des services indispensables à l'échelle du territoire en offrant :

- des espaces de respiration et de loisirs pour les habitants ;
- des services environnementaux comme la microcirculation d'air dans un contexte de stagnation des pollutions, les sites d'épandages des crues ou encore une épuration naturelle des eaux.
- des espaces sans lumière artificielle qui favorise le sommeil.

Elle est donc indispensable tant pour le fonctionnement écologique du territoire que pour la construction d'un territoire habité durable.

1 Continuités écologiques LES COMPOSANTES

Pour la grande majorité des espèces aquatiques, les lieux de reproduction, d'alimentation et de croissance ne sont pas les mêmes. Elles doivent donc pouvoir se déplacer librement entre ces différents habitats pour accomplir leur cycle biologique. De plus, cette capacité de déplacement est garante d'une meilleure résilience des espèces face à une perturbation de leur environnement. (source : OFB).



Les cours d'eau



Les mares



Les zones humides

LES ENJEUX DES ELEMENTS DE LA TRAME BLEUE

Les cours d'eau sont souvent artificialisés par la présence d'infrastructures ou d'ouvrages implantés au travers ou aux abords de milieux aquatiques pour y exercer une fonction particulière (irrigation, électricité, ...). Ces ouvrages empêchent la libre circulation des espèces aquatiques qui accèdent difficilement ou pas du tout à leurs habitats de reproduction ou de croissance. Les obstacles ont également des impacts sur la qualité de l'eau. En ralentissant le courant les zones stagnantes ainsi créées entraînent un réchauffement de l'eau et une perte d'oxygénation. La faune aquatique peut être asphyxiée due à la présence algues qui se développent.

Les mares constituent une trame bleue discontinue. Elles sont le lieu de vie d'espèces animales et végétales strictement aquatiques, mais aussi d'animaux terrestres dont une partie du cycle, généralement la phase larvaire, s'effectue dans l'eau (amphibiens, libellules). En débordant, les cours communiquent temporairement avec d'autres milieux environnants, ce qui connecte les habitats entre eux. Les mares représentent aussi un site d'abreuvement pour la faune (oiseaux, mammifères). Le réseau de mares du territoire constitue ainsi autant de haltes, toujours utiles, dans le déplacement de la faune sauvage.

Les zones humides peuvent être recouvertes d'eau en permanence ou inondées seulement lors de certaines périodes. Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux: elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux ; elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides ; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones ; elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces ; elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frai et de refuge.

LES ENJEUX DES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE

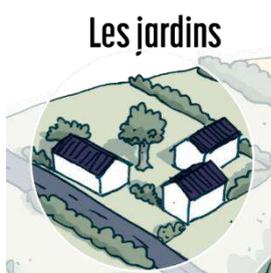
La trame verte correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. Si la plupart des habitats terrestres ont été façonnés par les activités humaines, le développement et l'expansion rapide des activités humaines détruit et fragmente les milieux, les rendant moins fonctionnels.



Les boisements de tailles variables, ont un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels, dans la variété des paysages. Ils présentent en particulier un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces (mammifères, avifaune, insectes, amphibiens, reptiles...). Le maintien des milieux boisés est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune. Le déboisement est principalement dû à l'extension des terres agricoles, à l'exploitation excessive des ressources forestières ainsi qu'à l'urbanisation.



Le bocage est un paysage rural composé de prairies, cultures, pâturages, vergers... encadrés par un maillage de haies constituées d'arbres et arbustes. Ces haies sont souvent plantées sur des talus plus ou moins hauts bordés par des fossés. Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, des milliers de kilomètres de haies ont été détruits dans la région notamment en raison du remembrement. Aujourd'hui, la qualité de l'eau qui se dégrade, les phénomènes d'inondations et de sécheresses plus fréquents, l'érosion des sols agricoles, la perte de la biodiversité, rappellent à tout le monde que toutes ces haies rendaient service à la collectivité. Cette prise de conscience aboutit depuis à des programmes de replantation de haies ... Il est aujourd'hui nécessaire de replanter de manière cohérente et efficace, de préserver et régénérer les haies anciennes, et de privilégier les talus plantés. Les linéaires de haies constituent des continuités écologiques efficaces en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire.



Les jardins ne sont pas à négliger dans les composantes de la trame verte. A travers quelques mesures simples, ils peuvent s'intégrer pleinement aux continuités écologiques du territoire. En effet, un jardin écologique voire un réseau de jardins écologiques à l'échelle d'un quartier où les habitants jardinent en préservant la biodiversité peut jouer un rôle non négligeable dans la Trame Verte et Bleue en milieu urbain. En retour, la faune peut jouer un rôle d'auxiliaire et réguler des insectes pouvant avoir un impact sur les récoltes du potager. L'abandon des intrants évite que le jardin ne constitue une barrière chimique à l'ensemble des insectes (papillons, libellules, abeilles...). Ces mêmes insectes, retrouvant le chemin des jardins, constituent d'excellents pollinisateurs naturels pour tous types de plantations (potagères ou d'agrément).

2 Traduction locale ÉLABORATION DE LA CARTE DE LA TVB

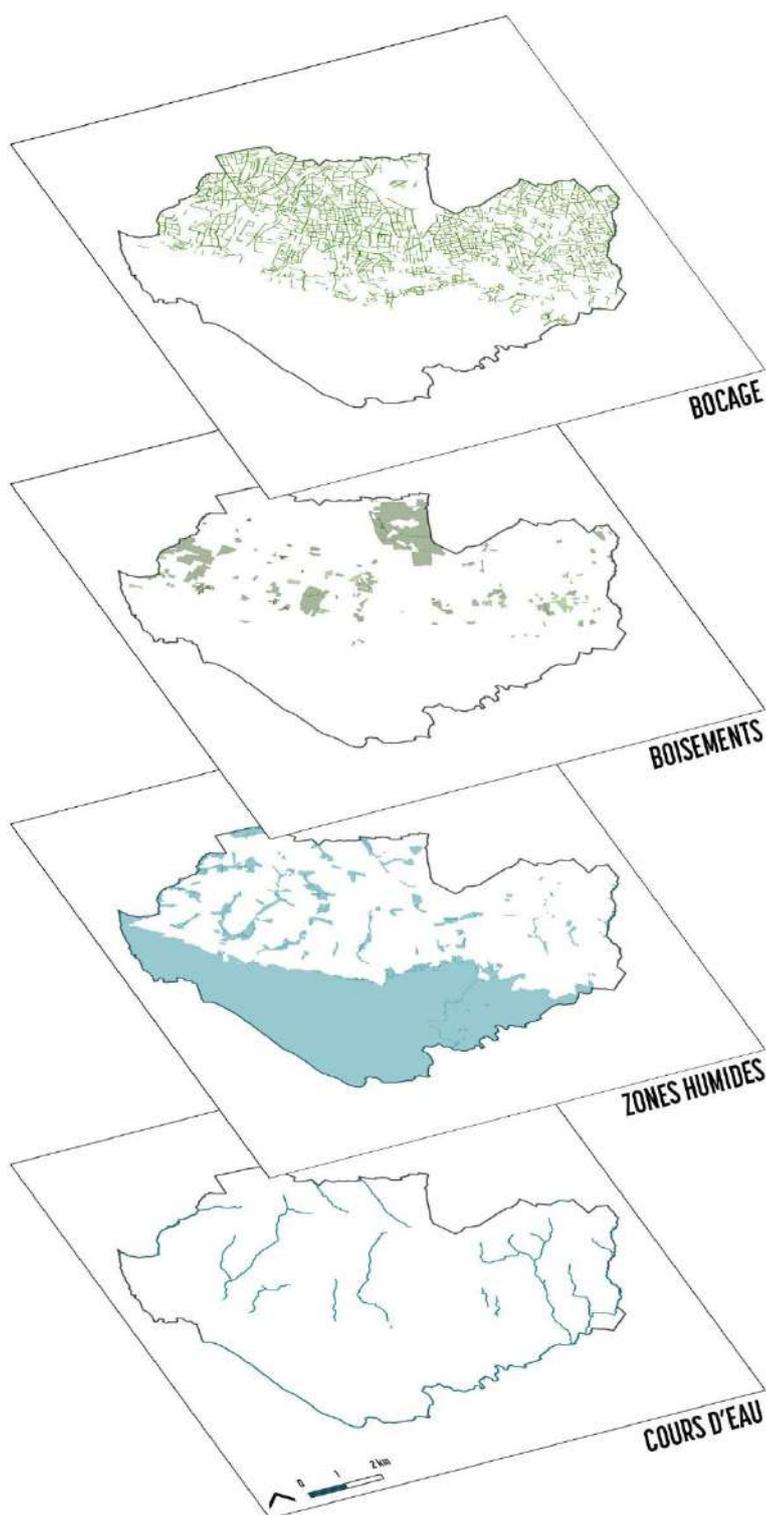
De nombreuses données transversales ont été utilisées permettant d'identifier les réservoirs de biodiversité principaux.

- Les périmètres d'inventaire et réglementaires (N2000, APB, RNN, RNR, ZNIEFF...)
- Les outils d'aménagement du territoire (SRCE, SCOT...)

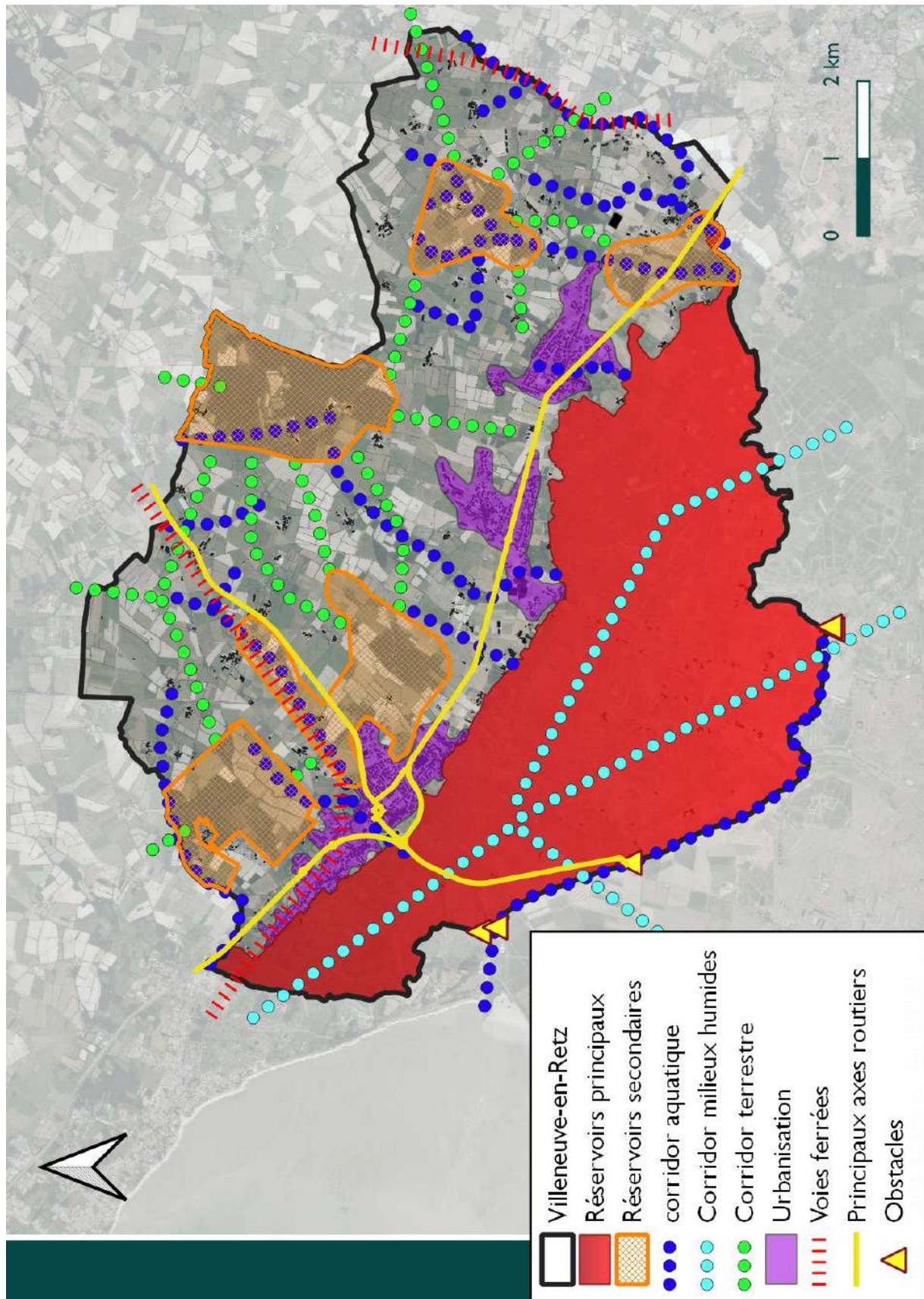
Ces données ont été croisées avec des données locales pour identifier les secteurs du territoire qui se caractérisent par une densité importante en boisements, haies, zones humides, plans d'eau et cours d'eau. Ce sont les réservoirs complémentaires :

- L'occupation du sol (cartographie de la végétation grande échelle, réseau hydrographique, zones humides...).

Sont ajoutés les éléments de fragmentation : plans des zones minéralisées et des infrastructures du territoire



Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue de Villeneuve-en-Retz



3 Orientations et actions stratégiques

MAINTENIR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Les espaces naturels abritent de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge et nourriture. Ils façonnent le paysage de la commune et contribuent à son cadre de vie. Ils doivent être préservés notamment grâce à la pratique de la gestion différenciée.



Illustration 1 : Chemin en stabilisé



Illustration 2 : Chemin en stabilisé (source : dynamique environnement)

LES BOISEMENTS

- Prévoir des aménagements légers et réversibles provoquant le moins de pression sur les habitats et la biodiversité ; (illustration 1 et 2)
- Pour toute plantation, se référer à la liste des espèces invasives afin de les proscrire.
- Etudier l'équilibre entre bénéfice pour le public et pression sur le milieu pour toute création de projet et prendre les mesures nécessaires pour assurer la minimisation de la pression sur le milieu, maintien du bon état global du site et renforcement des lieux de quiétude pour la faune et la flore.
- Maintenir au maximum l'étendue des sites concernés ;
- Proscrire les coupes en période de nidification et de reproduction ;

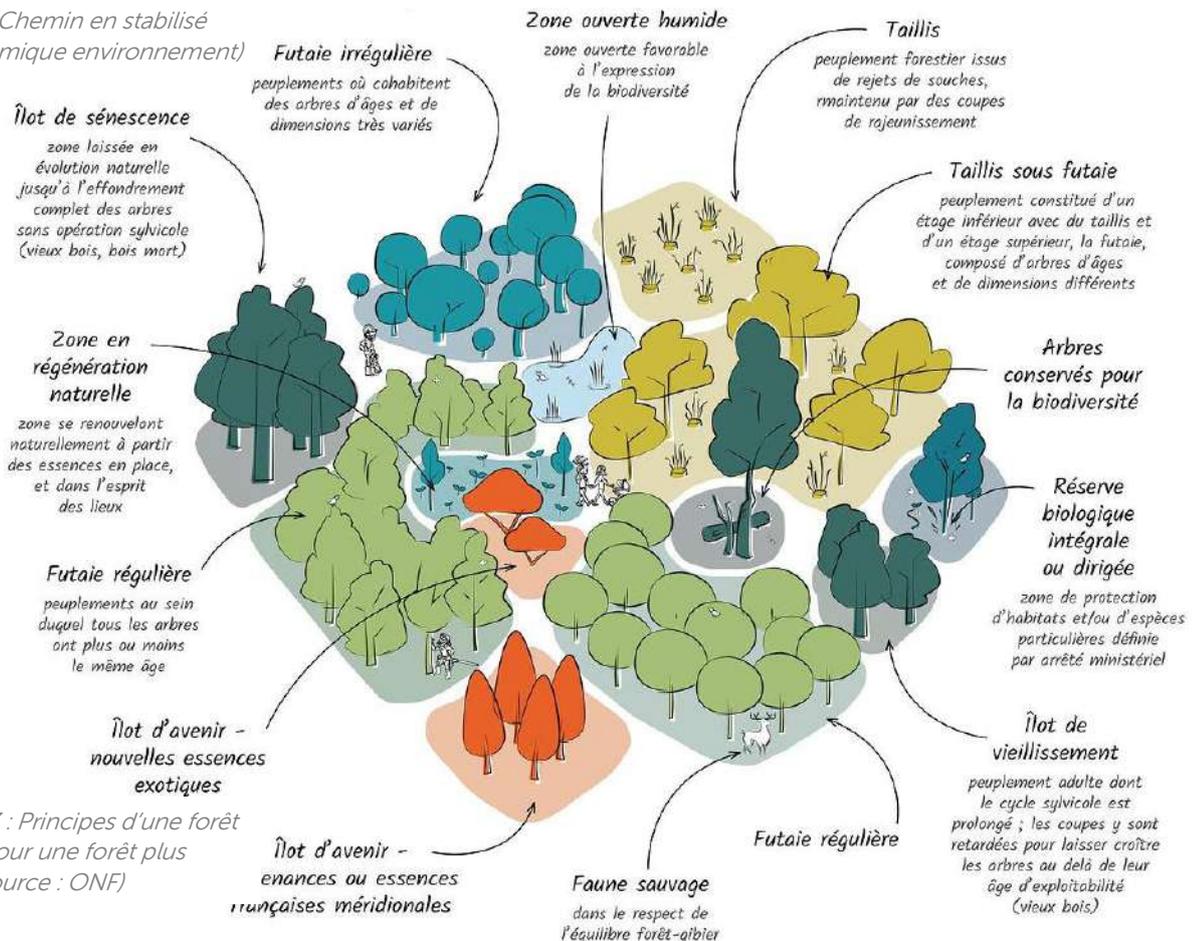


Illustration 3 : Principes d'une forêt mosaïque pour une forêt plus résiliente (source : ONF)



Avant



Travaux finis

Illustration 1 : Renaturation de cours d'eau
(source : Yris)

LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

- Assurer le rôle de zones tampons des cours d'eau et des zones humides lors des crues en préserver un recul minimum autour de ces milieux comme zone d'expansion des crues ;
- Restaurer les berges des cours d'eau lorsque ceux-ci ont été canalisés ;
- Anticiper l'effet cumulé des aménagements notamment sur les zones humides et préservant le lien hydraulique permanent ou temporaire du milieu humide ; (drain, route, remblai, talus, fossé)
- Maintenir la végétation arborée et arbustive des berges (appelée aussi ripisylve) existantes ou créer un filtre végétal à proximité des cours d'eau et des zones humide afin de préserver la qualité de l'eau et réduire les variations de débit trop brutaux ;
- Rendre lisible les traversées des cours d'eau même s'ils sont peu visibles afin de révéler la présence de l'eau sur le territoire.

3 Orientations et actions stratégiques

ASSURER LE PRINCIPE DE CONNEXION



Illustration 1 : exemple d'un crapauduc



Illustration 2 : exemple d'un passage à hérisson dans un muret

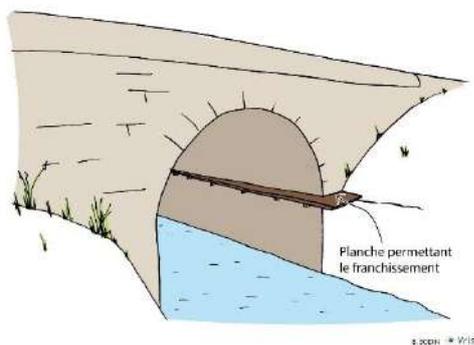


Illustration 3 : Illustration d'un passage à loutre sous un ouvrage d'art

INFRASTRUCTURES ET CONTINUITES

Divers éléments tels que l'urbanisation, les infrastructures routières ou les ouvrages hydrauliques, ainsi que la monoculture intensive, viennent fragmenter ou fragiliser le bon fonctionnement écologique notamment avec des aménagements ponctuels qui fragmentent des connexions en deux.

- Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et le bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides ; (barrage, écluse)
- Permettre le passage de la faune au sol dans les opérations en intégrant la création de passages à la base (écoducs) des murets pleins et en dessous des routes à fort passage



Illustration 1 : illustration d'un cheminement bordé d'aménagements et de plantations constitutifs d'une ceinture verte

LA CEINTURE VERTE

Les limites de l'agglomération sont redéfinies avec le PLU, la définition d'espaces tampon entre l'espace agricole et les quartiers urbains s'inscrit dans plusieurs démarches :

- Une démarche écologique en renforçant la présence d'arbres et de talus qui sont des supports favorables à la biodiversité ;
- Une démarche de bien être en limitant l'impact des événements climatiques : casser les vents froids en hiver et réduire les îlots de chaleur en été.
- Une démarche paysagère en limitant l'impact de l'urbain dans le grand paysage. Des replantations en lisière d'urbanisation permettrait d'intégrer les projets d'urbanisation dans le paysage rural et de dessiner une interface qualitative ;
- La création ou la réhabilitation du bocage pourra être associée à la création de cheminements et offre l'opportunité de tour de bourg.

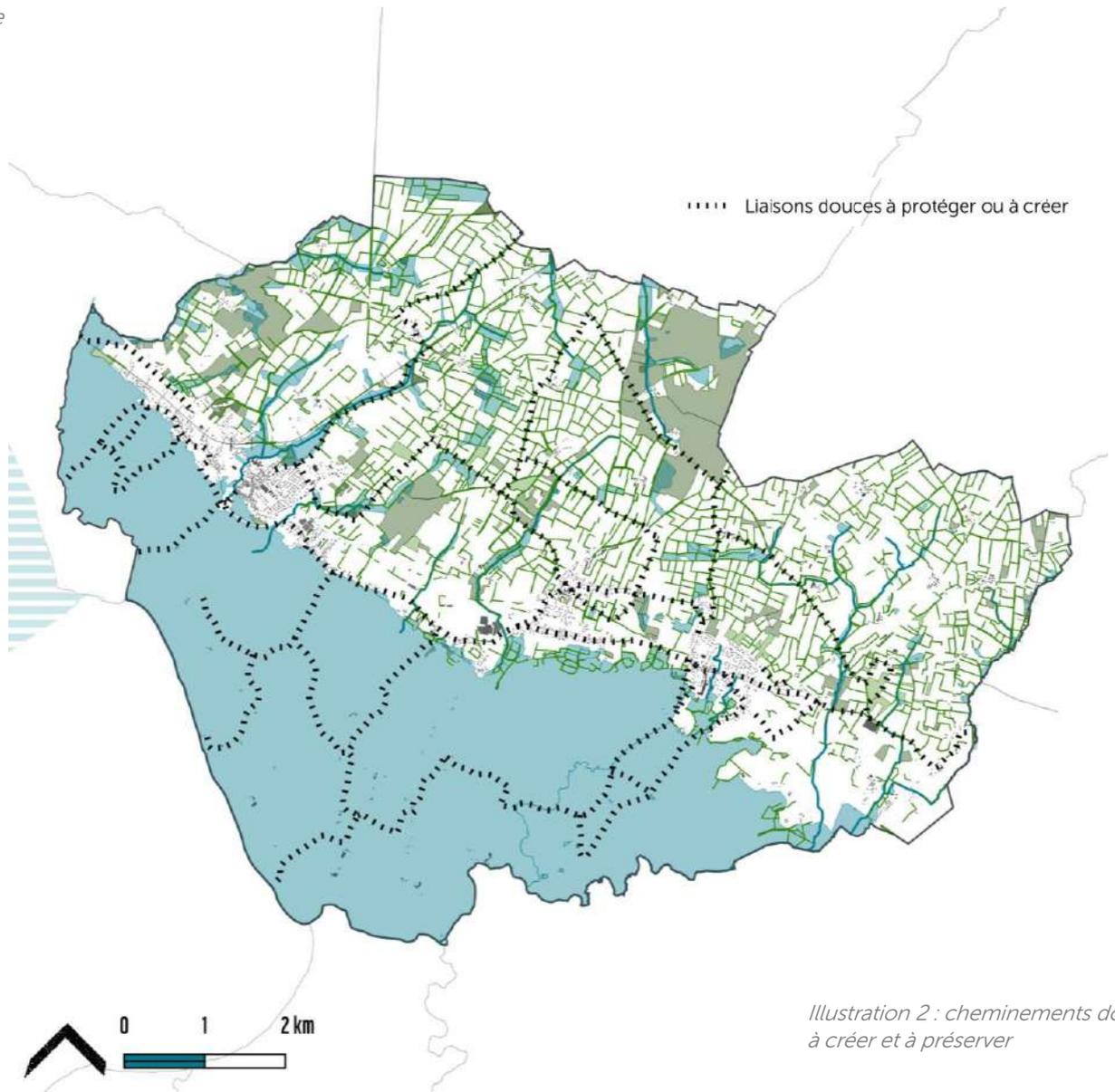


Illustration 2 : cheminements doux à créer et à préserver

3 Orientations et actions stratégiques

CHOISIR LES BONS VÉGÉTAUX

Le choix des essences à planter lors de la création d'un espace vert, d'un talus ou d'un écran végétal est primordial, des espèces non locales ne joueront pas ou peu de rôles écologiques pour la faune du territoire. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un contrôle des plantations réalisées sur le territoire à partir d'une liste d'essences locales jouant un rôle intéressant pour la faune sauvage (refuge, alimentation ou reproduction).

DES ESSENCES LOCALES POUR LES HAIES

La haie est une composante essentielle des corridors. Elle est à adapter à la surface et à l'usage du terrain. Le choix des végétaux se fait compte tenu de la fonction voulue et de l'aspect final.

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité qu'aux usages anthropiques (bois de chauffage, fruitiers...). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.

Critères dans le choix des végétaux :

- À feuillage persistant : les feuilles restent en permanence même en saison hivernale. L'aspect général de l'arbre ou de l'arbuste change peu au cours de l'année, surtout si la haie est taillée ;
- À feuillage caduc : les feuilles tombent en hiver donnant à l'arbre ou l'arbuste un aspect changeant au fil des mois ;
- À feuillage marcescent : les feuilles desséchées restent sur l'arbuste pendant l'hiver, conservant un degré d'opacité à la haie. Des nouvelles feuilles les remplacent au printemps ;
- À baies, pour les corridors écologiques, la nourriture des oiseaux, etc.

L'entretien doit tenir compte des périodes de reproduction des oiseaux (de Mars à Juillet). La taille devra préférentiellement être menée en hiver

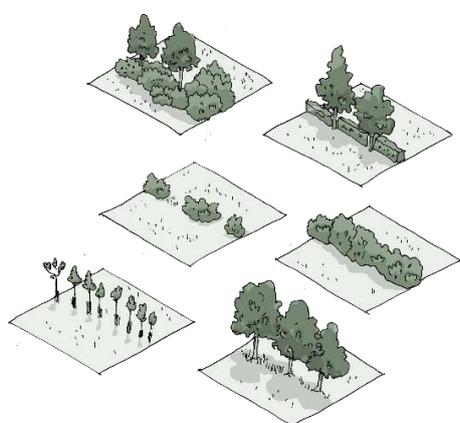


Illustration 1: Illustration de différentes typologies de haies

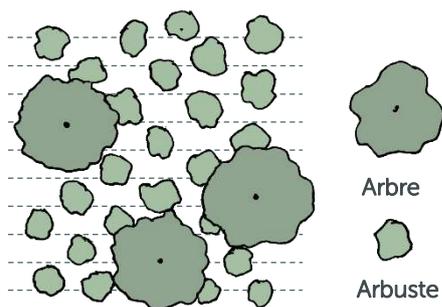


Illustration 2: Principe de plan de plantation pour assurer un aspect qualitatif et fonctionnel

Arbustes

- Ajonc d'europe - *Ulex europaeus*
- Aubépine à deux styles - *Crataegus laevigata*
- Aubépine monogyne - *Crataegus monogyna*
- Bourdaine - *Frangula alnus*
- Bruyère carnée - *Erica carnea*
- Bruyère commune - *Calluna vulgaris*
- Buis commun - *Buxus sempervirens*
- Chèvrefeuille des haies - *Lonicera xylosteum*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fragon, Petit houx - *Ruscus aculeatus*
- Framboisier - *Rubus idaeus*
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus*
- Genêt à balais - *Cytisus scoparius*
- Genêt des tinturiers - *Genista tinctoria*
- Groseilliers, Cassissier - *Ribes sp.*
- Houx commun - *Ilex aquifolium*
- Laurier des bois - *Daphne laureola*
- Noisetier commun - *Corylus avellana*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Rosiers, Eglantiers - *Rosa sp.*
- Saule à oreillettes - *Salix aurita*
- Saule rampant - *Salix repens*
- Saule roux-cendré - *Salix atrocinerea*
- Saule des vanniers - *Salix viminalis*
- Sureau noir - *Sambucus nigra*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- Viorne obier - *Viburnum op*

Arbres

- Aliser torminal - *Sorbus torminalis*
- Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
- Bouleau verruqueux - *Betula pendula*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Châtaignier commun - *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- Chêne rouvre - *Quercus petraea*
- Cormier - *Sorbus domestica*
- Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- Hêtre commun - *Fagus sativa*
- If commun - *Taxus baccata*
- Orme champêtre - *Ulmus minor*
- Peuplier blanc - *Populus alba*
- Peuplier noir - *Populus nigra*
- Peuplier tremble - *Populus tremula*
- Poirier commun - *Pyrus communis*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Merisier - *Prunus avium*
- Meriser à grappes - *Prunus padus*
- Saule blanc - *Salix alba*
- Saule fragile - *Salix fragilis*
- Saule marsault - *Salix caprea*
- Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*
- Tilleul à grandes feuilles - *Tilia platyphyllos*
- Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

Érable champêtre



Églantier



Néflier



Aubépine



Merisier



Orme champêtre



Sureau



Fusain d'Europe



Chêne pédonculé

3 Orientations et actions stratégiques DE LA BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES

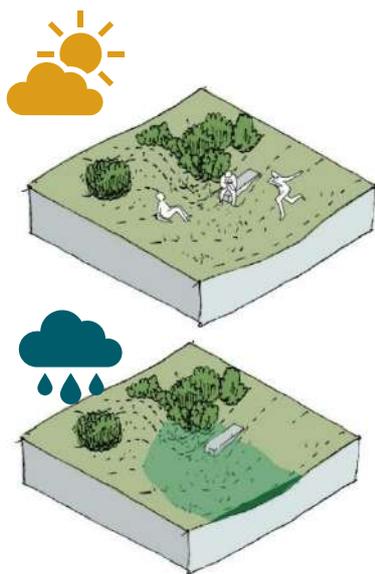


Illustration 1 : Principe d'aire de jeu inondable

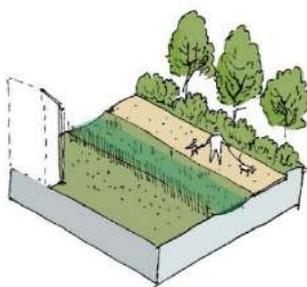


Illustration 2 : Principe de noue en frange entre l'espace privé et l'espace public

LA PERMEABILITE DES SOLS DANS LES AMENAGEMENTS

Chaque projet a une incidence sur l'imperméabilisation des sols. La question de la gestion des eaux pluviales devient importante dès la conception du projet, de la parcelle à l'aménagement d'ensemble.

La gestion aérienne des eaux pluviales est un atout pour limiter l'imperméabilisation tout en offrant un aspect esthétique, pratique et même fonctionnel.

- Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans les aménagements ;
- Gérer l'eau de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : noues, jardin de pluie, aire de jeux inondable, dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, plantation en pieds de bâti...
- Choisir des revêtements perméables pour les aires de stationnement et leurs abords ;

Pavage à joints enherbés



Pavage sur gravillons

Gravillons

Pavage stabilisé

- Désimperméabiliser les surfaces existantes pouvant être traitées autrement (*parking, abords de route, cours d'école*)

LES HAIES CONTRE L'ÉROSION

Quel que soit le relief, tous les sols sont naturellement soumis à l'érosion. Lors de l'érosion, le sol se déplace, puis se dépose et s'accumule avec le temps, ou hors du terrain, dans les réseaux de drainage. L'érosion du sol abaisse la productivité de la terre et contribue à la pollution des cours d'eau, des terres humides et des lacs adjacents et aux risques d'inondation et de coulée de boue. La replantation de haie permet de lutter contre le ruissellement érosif. La plantation sur talus est un véritable allié dans cette démarche.

Illustration 1 : cartographie des haies sur la commune de Villeneuve-en-Retz

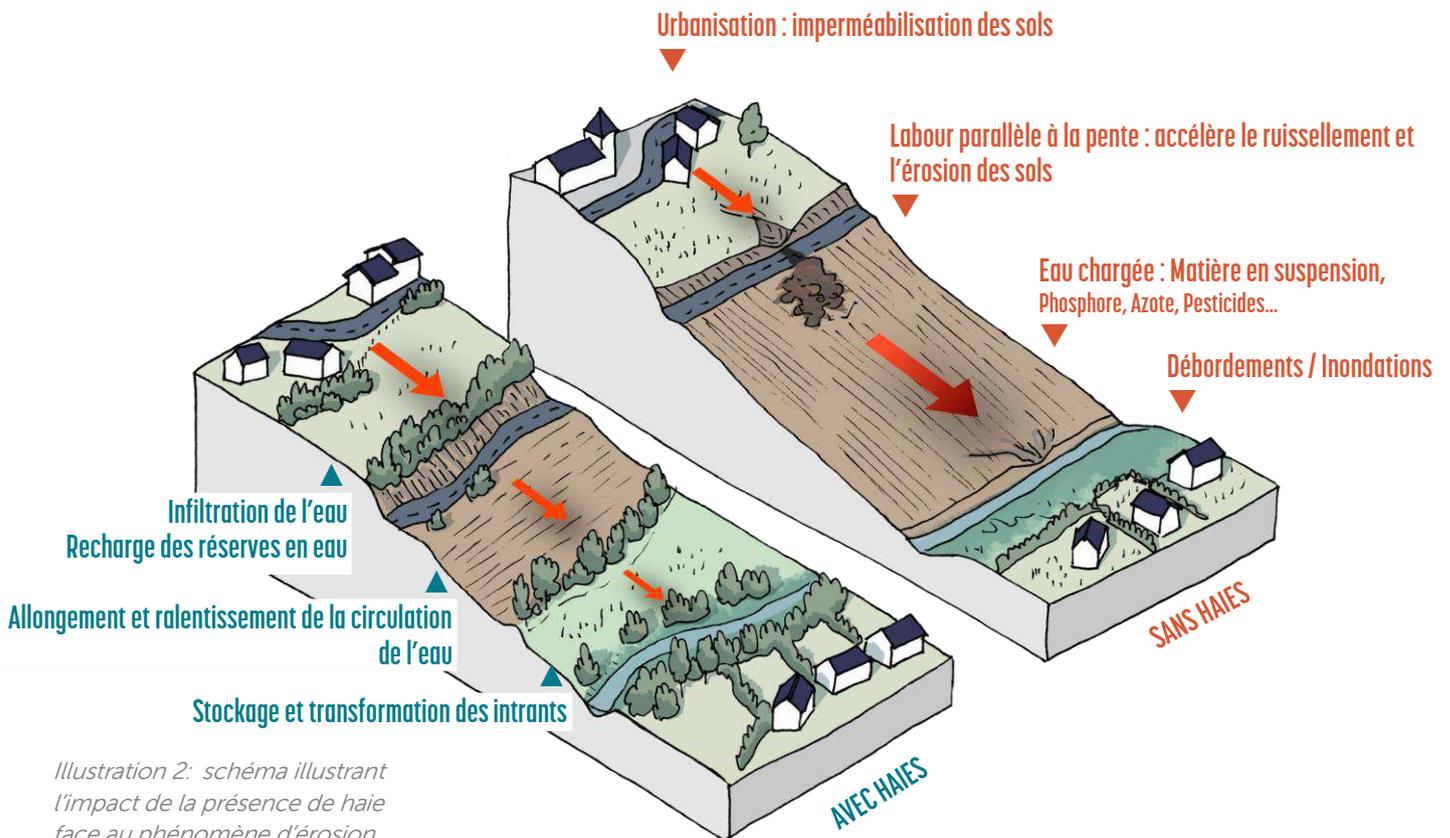


Illustration 2 : schéma illustrant l'impact de la présence de haie face au phénomène d'érosion

3 Orientations et actions stratégiques

CONFORTER L'ARMATURE VERTE URBAINE

DES CLOTURES QUI PERMETTENT LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

Dès sa conception, tout projet situé à proximité d'une ou de plusieurs composante(s) de la trame verte et bleue devra comprendre une approche « biodiversité ». Le projet prévoira de prolonger la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais (corridor discontinu).

Afin d'éviter la création de points de blocages des continuités écologique, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune :

- un espace d'au moins 8 cm entre le sol et le bas de la clôture sera maintenu ; (illustration 1 (1))
- ou les mailles du grillage au niveau du sol seront de 15 x 15 cm. (illustration 1 (1))
- Prévoir une ouverture minimale de 13x13cm pour le Hérisson d'Europe dans les murs pleins ((illustration 1 (2))
- La mise en place de haies sera toutefois favorisée lorsque cela est possible en remplacement des clôtures. (illustration 1 (3))

Illustration 1 : Principe des clôtures perméables

LA GESTION DIFFERENCIEE



Espace vert en prairie fleurie

Afin de maintenir de la biodiversité en ville, il est nécessaire de laisser des espaces de reconquêtes pour la nature, cela passe par un entretien raisonné des espaces verts en permettant à différentes espèces de pouvoir réaliser leur cycle biologique (notamment les invertébrés). Pour arriver à cet objectif, il faut permettre à la végétation de croître suffisamment pour devenir exploitable par la faune sauvage, il est donc recommandé de réduire les tontes, de créer des espaces de fauches tardives et d'éventuellement semer des prairies d'essences mellifères locales.

- La fauche différentielle permet de créer des zones de prairie (une à deux fauches par an, de préférence en fin d'été). Une partie des zones de reproduction et d'alimentation des espèces qui les fréquentent seront ainsi conservées.
- L'emploi d'insecticides et d'herbicides est fortement déconseillé pour permettre le maintien de certaines espèces d'insectes ou de flore.

Type de fauche	Nombre de fauches par an	Périodes de fauche	Intérêts écologiques
Fauchage précoce	3	<ul style="list-style-type: none"> • du 15 mai au 15 juin • 2^{ème} quinzaine de juillet • 1^{ère} quinzaine d'octobre 	
Fauchage traditionnel	2	<ul style="list-style-type: none"> • 1^{ère} quinzaine de juin • 2^{ème} quinzaine d'août 	
Fauchage tardif			
bisannuel	2	<ul style="list-style-type: none"> • 2^{ème} quinzaine de juillet • octobre 	
annuel	1	<ul style="list-style-type: none"> • 2^{ème} quinzaine de septembre 	
biennal	0,5	<ul style="list-style-type: none"> • du 15 septembre au 15 octobre 	

3 Orientations et actions stratégiques

CONFORTER L'ARMATURE VERTE URBAINE

Pourcentage d'ombrage

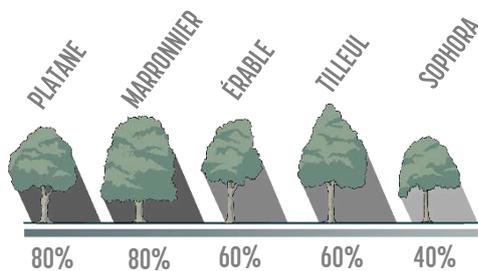


Illustration 1 : Le choix des essences d'arbres joue sur le type d'ombrage (source : CEREMA)

RENFORCER LA PRESENCE DU VEGETAL DANS LES ESPACES PUBLICS

Dans le cadre d'un renforcement du corridor écologique urbain, plusieurs espaces publics peuvent être réaménagés renforçant la présence du végétal.

- Par exemple, les entrées de ville sont des lieux marquants qui font office de vitrine pour la commune. Le soin apporté à ces espaces participe à l'ambiance générale car il s'agit d'un paysage quotidien pour les personnes fréquentant ces axes. Plus que des sas, les entrées de villes s'organisent sous forme de « séquences » avec la succession d'éléments paysagers remarquables. Dans ce cadre, l'adoucissement visuel de certains bâtis ou aménagements par la végétation peut améliorer le cadre visuel de ces espaces en apportant une certaine homogénéisation.
- L'arbre apparaît comme un élément majeur pour la gestion des eaux pluviales et la création d'ombrage.

La faune urbaine se compose de différents cortèges, les plus facilement observables sont les oiseaux et les mammifères que l'on observe régulièrement dans les parcs et jardins, mais il y a aussi de nombreuses espèces de reptiles, d'amphibiens, de chauves-souris et d'invertébrés qui vivent en milieu urbain. La consommation de milieux naturels, la rénovation du bâti ou sa disparition sont autant de facteurs pouvant affecter négativement la faune sauvage. Il est donc nécessaire de maintenir des habitats de vie pour ces différents cortèges.

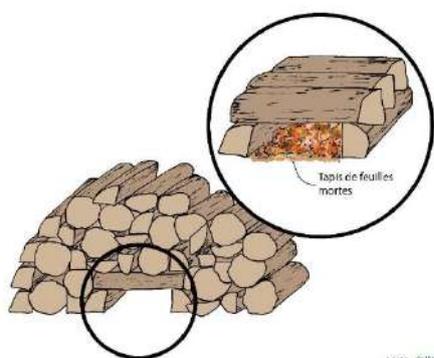


Illustration 1: exemple d'aménagements en faveur du hérisson

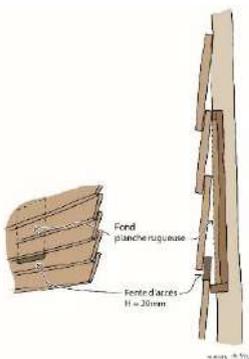


Illustration 2: exemple de gîte à chauve-souris

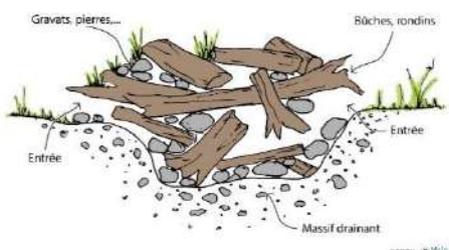


Illustration 3: exemple d'un hibernaculum

MAINTENIR DES HABITATS DE VIE

Avifaune

Le maintien d'habitats pour ce cortège passe par l'intégration de nichoirs dans les projets d'aménagements, il devrait être envisagé pour chaque opération la pose de nichoirs liés à différentes espèces. Cela peut être des nichoirs individuels pour les mésanges, rougegorges et autres petits passereaux non coloniaux, mais également des nichoirs multiples comme pour le martinet, le moineau ou les hirondelles afin de favoriser ces oiseaux coloniaux fréquentant le bâti.

Mammifères

La cible principale de cette préconisation est le Hérisson d'Europe, une espèce très répandue dans les jardins et parcs urbains qui passe une partie de l'année dans un abri en hibernation. Il est ainsi intéressant de réaliser lors d'opérations des petits abris à hérisson (à l'aide de tas de bois et de piquets) ou alors d'implanter directement des abris en bois au sein des espaces verts.

Chiroptères

Pour les chiroptères (chauves-souris) il existe plusieurs moyens de favoriser ce cortège, il est possible de réaliser l'implantation directement dans l'isolation des bâtiments de petites cavités pouvant abriter des colonies, de poser des gîtes en bois ou encore d'isoler des combles ou sous-toitures avec une ouverture (prévoir d'isoler le sol avec bâche imperméable pour les éventuelles déjections). Il est également possible d'adopter une réflexion sur les ouvrages d'arts non noyés en y apposant des briques alvéolées, créant ainsi un gîte intéressant pour les chiroptères.

Reptiles et amphibiens

Pour ce cortège il faut prévoir la mise en place d'hibernaculum permettant aux espèces d'y trouver refuge, cela sous présente sous la forme de tas de pierres ou de bois semi-enterrés favorables à ce cortège. Il est également possible de réaliser des murs ou murets en pierres sèches (ou maçonnés) avec des ouvertures pour que les reptiles et amphibiens puissent s'y réfugier.

Invertébrés

Pour ce cortège il faut prévoir la mise en place d'hôtels à insectes afin de favoriser l'installation de quelques espèces, à noter cependant que cela ne favorise que quelques espèces, la meilleure manière de maintenir des habitats pour les invertébrés étant de planter des haies d'essences locales (voir préconisation sur la plantation de haies). Il est également possible de valoriser les déchets verts communaux par la création de haies de Benjes (encore nommées haies sèches) constituées de branchages et feuilles formant un abri naturel pour les invertébrés. Afin de contribuer à la sensibilisation à l'environnement, la participation des scolaires pour construire des hôtels à insectes ou haies de Benjes est à envisager.

3 Orientations et actions stratégiques

TRAME NOIRE : VERS UNE MEILLEURE GESTION DE L'ÉCLAIRAGE

L'éclairage nocturne présente plusieurs impacts négatifs notamment la perturbation du déplacement des espèces (exemple : modification du comportement de vol des chauves-souris à partir de 10-15m d'une source lumineuse) entraînant ainsi une fragmentation par attraction (insectes attirés par la lumière) ou par répulsion (amphibiens ne traversant plus des zones éclairées). La démarche d'une réduction de la pollution lumineuse vise à réduire des dépenses énergétiques inutiles, favoriser la visibilité du ciel et protéger la faune nocturne des effets néfastes de certains types d'éclairage

BALISER PLUTOT QU'ÉCLAIRER



Illustration 1: exemple de balisage lumineux (source : candéliance)

En dehors des voies de circulation majeures du centre bourg, l'éclairage urbain se définit par un balisage des itinéraires en faisant appel à des éclairages proche et orienté vers le sol. Dans ce cadre, le choix de poteaux situés à mi-hauteur est recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sols.

L'emploi de candélabres ne devra se faire que de manière ponctuelle en privilégiant l'éclairage d'espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue. L'éclairage devra impérativement s'orienter vers le bas en privilégiant des hauteurs de poteau réduites.

- Un angle de projection de la lumière ne dépassant pas 70° à partir du sol pour les luminaires
- Orientation des réflecteurs vers le sol
- L'abat-jour doit être total, le verre protecteur plat et non éblouissant
- Mise en place de bornes d'éclairages au sol avec orientation vers le bas du faisceau lumineux et un déclenchement automatique sur les zones de déplacements piétons

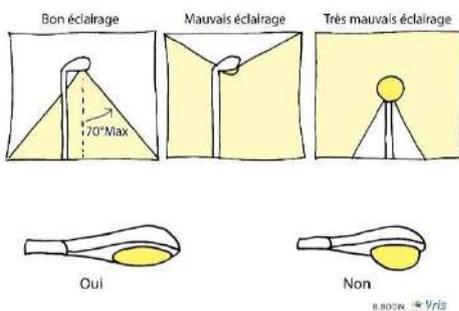


Illustration 2: Illustration de l'éclairage préconisé

L'ÉCLAIRAGE MURAL COMME MOYEN D'EMBELLISSEMENT

L'éclairage mural pourra être envisagé sur les bâtiments ou murets composés de pierres apparentes afin de les mettre en valeur dans une démarche patrimoniale. Ces éclairages devront néanmoins se limiter à de faibles intensités et respecter une orientation qui se limite en deçà de la gouttière du bâtiment de manière à éviter l'éclairage du ciel. L'éclairage ne doit pas être porté sur les végétaux au risque de déranger la faune hébergée

ADOUCIR L'ÉCLAIRAGE

L'emploi de lumières jaunes est privilégié par rapport aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires basse consommation permettra de réduire les consommations liées à l'éclairage. Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détection, d'allumage progressif.

- Création d'une bande de 10m entourant les éléments naturels (haies, alignements d'arbres, cours d'eau...) qui ne devra pas comporter de luminaire (sauf des bornes au sol à déclenchement automatique).
- Interdiction d'éclairer en direction des milieux naturels (mise en place de réflecteurs opaques sur les luminaires afin de contraindre le faisceau)
- Utilisation d'ampoules suivant les recommandations du CEREMA, privilégier les LED Ambrée ou lampe Sodium Haute Pression (SHP)
- Arrêt de l'éclairage de 22h à 6h dans la mesure du possible (sécurité des biens, des personnes).

Technologie	Spectre du rayonnement	Impact sur la biodiversité animale
LED ambrée (spectre étroit)		
Sodium Basse Pression (SBP) ▲ plus commercialisée		
Sodium Haute Pression (SHP)		
LED blanche classique		
Iodure Métallique (IM)		
Vapeur de Mercure (VM)		

Illustration 3 : Exemple de type d'ampoules à favoriser
(Source : CEREMA 2020)

