Orientations d'Aménagement et de Programmation
Modification n°2 du PLUi

Imaginons ensemble notre territaire pour demain !

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

› BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS › MONTOIR-DE-BRETAGNE
› PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC
› SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire agglomération

avec la participation de
addrn
agence d'urbanisme de la region de Saint-Nazaire

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

Dossier approuvé
4 avril 2023

SOMMAIRE

Notice générale de l'OAP 4

I. Introduction générale : 4
rappel sur la portée réglementaire des OAP
et explication de la philosophie de conception des OAP

II. Développement des objectifs d'aménagement spécifiques aux 10 entités paysagères 5
> carte des entités paysagères

III. « Mode d'emploi » des fiches OAP 8

IV. Explication de la légende générale et des éléments de programmation 9

Sommaire des OAP par communes 18

Tableau des caractéristiques des OAP 20

Les OAP sectorielles 22

Le bocage rétro-littoral (entité 2.) 22
La côte urbanisée (entité 3.) 102
La ville rétro-littorale (entité 4.) 128
Les faubourgs nazairiens (entité 5.) 166
Les marais insulaires (entité 6.) 176
Le bocage du marais (entité 7.) 210
Le cordon urbain (entité 8.) 224
La Loire monumentale (entité 10.) 250

NOTICE GÉNÉRALE DES OAP

I. INTRODUCTION GÉNÉRALE : RAPPEL SUR LA PORTÉE RÉGLEMENTAIRE DES OAP

Le PLUi encadre le développement urbain de 56 secteurs de projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

L'élaboration des OAP s'est appuyée sur des éléments d'études urbaines existantes, mobilisées par la CARENE ou par les communes au moment de projets urbains. Elles s'appuient également sur des études de programmation plus fines dans le cas de Zone d'Aménagement Concerté.

Cependant, certains secteurs à enjeux n'ayant pas fait l'objet d'études préalables, le PLUi a développé par une démarche paysagère et de fabrique collective avec les communes et la CARENE, des principes d'intégration paysagère, urbaine et de programmation, en prenant en compte chaque spécificité territoriale, axe fort du PADD.

Les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique.

Pour rappel, l'article 151-7 du code de l'urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent :

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

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

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

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

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

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

Enfin, il convient de rappeler que tous les travaux, aménagements, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent être compatibles avec les parties écrites et graphique des OAP, comme indiqué par l'article 152-1 du code de l'urbanisme.
Les projets réalisés dans des secteurs encadrés par des OAP ne peuvent remettre en cause les orientations intangibles qui y sont définies et doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

Une mosaïque de paysages de l'eau, du Brivet à la Loire.



II. DÉVELOPPEMENT DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES AUX 10 ENTITÉS PAYSAGÈRES

La CARENE se caractérise par une mosaïque de paysages, déclinaisons d'ambiances urbaines, littorales, de bocage et de marais. Ces identités paysagères construisent l'attractivité et la qualité des cadres de vie dans lesquels s'inscrivent les sites de projet des OAP dont l'aménagement doit répondre aux objectifs suivants :

1. Le grand marais

Le grand marais désigne le marais indivis, vaste espace d'eau et de canaux façonnés depuis des siècles par les hommes et support d'une biodiversité remarquable.

Dans le PLUi actuel, il n'y a pas d'OAP dans cette entité paysagère.

2. Le bocage rétro-littoral

Les paysages rétro-littoraux désignent le bocage vallonné de l'ouest de l'agglomération, à l'interface avec le grand marais de Brière au nord et avec l'urbanisation dense du littoral au sud.

En tant que « campagne habitée », le bocage littoral doit autant affirmer sa **charpente paysagère caractéristique** (pré-relief du coteau guérandais, trame éco-paysagère du bocage, espaces agricoles structurants…), que répondre aux enjeux d'intensification de ses centralités et de définition des limites de son urbanisation (valorisation du foncier en centre-bourg, qualification des **lisières** urbaines, structuration de sites en entrée de ville).

3. La côte urbanisée

La côte urbanisée correspond à l'urbanisation adressée directement sur le littoral de Pornichet à Saint-Nazaire et à l'ensemble des plages et espaces naturels du sentier littoral.

En tant que « façade littorale métropolitaine », la côte urbanisée doit autant affirmer son identité balnéaire (valorisation des espaces publics littoraux, du patrimoine architectural et jardiné, des points de vue repères…) que répondre aux enjeux de valorisation de son foncier notamment pour de l'habitat (renouvellement urbain, dents creuses…) et de perméabilité avec la ville rétro-littorale (continuité des **espaces publics**, accessibilité aux plages, maillage de **liaisons piéton/vélo**…).

4. La ville rétro-littorale

La ville rétro-littorale, désigne à Saint-Nazaire et à Pornichet des quartiers mixtes (résidentiels, équipements, commerces de proximité) non directement adressés sur le front littoral, à l'interface entre la côte urbanisée et la campagne habitée.

La ville rétro-littorale doit du fait de cette position d'interface affirmer son ambiance balnéaire (architecture d'inspiration balnéaire, choix du végétal et aménagement des **espaces publics**…), ménager la perméabilité des **accès piéton/vélo** que ce soit vers le littoral ou les équipements structurants (hippodrome, parc paysager, plaine des sports de Saint-Nazaire…) et répondre à la qualification des entrées de ville et fronts urbains le long des axes urbains structurants.

5. Les faubourgs nazairiens

Les faubourgs nazairiens désignent les quartiers résidentiels à l'ouest de Saint-Nazaire en interface avec le centre-ville, la côte urbanisée et le bocage rétro-littoral (cf. entité paysagère 2) dont il se distingue par la RD213-Route bleue et le boulevard urbain Georges Charpak. Desservis par les transports en commun (dont ligne hélYce) ces quartiers bénéficient de la proximité des commerces, services et équipements du centre-ville et de la centralité d'Océanis ainsi que de la proximité d'espaces de nature (plages, GR34, itinéraires vélocéan …) et de parcs urbains (ex : Bois d'Avalix, Bois Joalland, Bois de Porcé).

En tant que cadre de vie urbain de grande qualité, les faubourgs nazairiens doivent valoriser leurs potentiels fonciers au service de la diversification architecturale de l'habitat tout en préservant leur **charpente jardinée et boisée** (valorisation de la nature en ville, jardins partagés, préservation des arbres remarquables et des retraits jardinés) et en affirmant un maillage de **liaisons piéton/vélo** efficient vers les centralités et les **espaces de nature**.

6. Les marais insulaires

Les marais insulaires correspondent aux paysages patrimoniaux en bordure Est du grand marais de Brière, caractérisés par les îles gagneries reliées entre elles par la RD50-Chaussée de Brière.

En tant que formes urbaines traditionnelles et caractéristiques de l'identité de l'agglomération, les marais insulaires doivent relever le défi du renforcement de leurs centralités notamment par le renouvellement urbain (valorisation des dents creuses en centre-bourg, qualification des espaces publics le long de la RD50…) dans le respect de leurs formes traditionnelles et de leur interaction singulière avec les marais (**point de vue repère**, **sentiers récréatifs**, fossés…).

› LES 10 UNITÉS PAYSAGÈRES COMPOSANT LE PAYSAGE DE L'AGGLOMÉRATION



1. Le grand marais
le marais indivis

#marais indivis
#chalands
#ports de Brière
#canaux



2. Le bocage rétro-littoral
entre mer et marais, l'urbanisation du bocage de l'ouest de l'agglomération

hameaux et villages
#haies bocagères
#habitat individuel
#terres agricoles #PEAN



3. La côte urbanisée
la frange littorale bâtie de Saint-Nazaire à Pornichet

patrimoine balnéaire
#villas #pêcheries
#fronts de mer urbains
#plages #sentier littoral



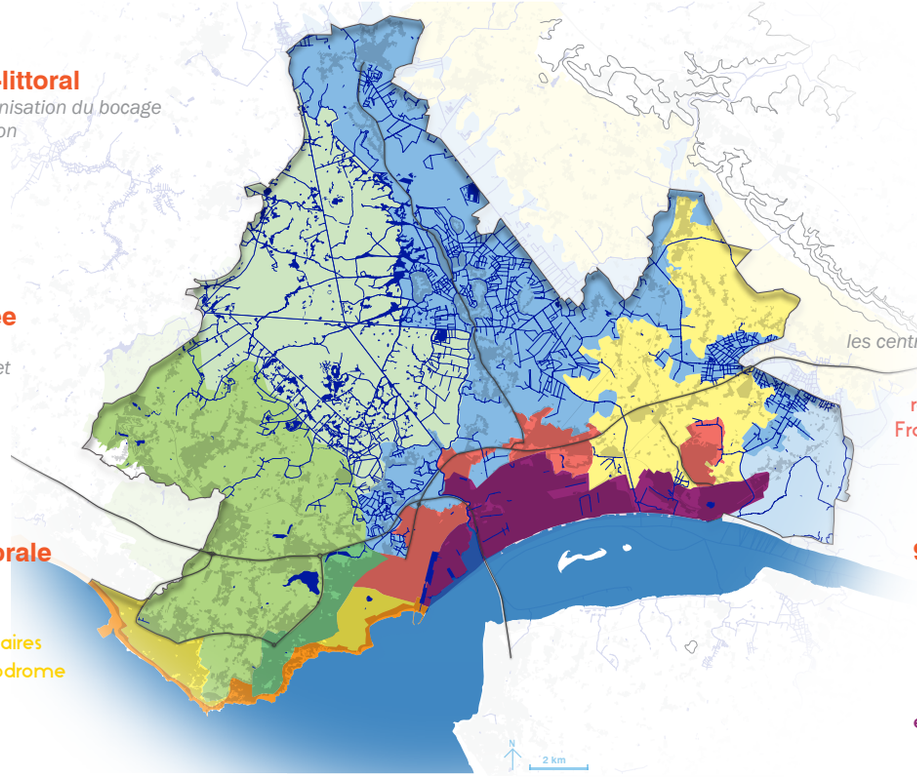
4. La ville rétro-littorale
entre côte urbanisée et campagne habitée

#lotissements pavillonnaires
Parc paysager # Hippodrome
#équipements sportifs



5. Les faubourgs nazairiens
entre espaces de nature et intensité urbaine, des centralités nazairiennes

#Bassin de Guindreff # Bois Joalland
la vallée de la Trébale
les îles de terre



6. Les marais insulaires
la couronne d'îles de Brière autour du marais indivis

gagneries# îles de Brière#
terres hautes - basses# levées#



7. Le bocage du marais
entre les marais insulaires et le Sillon de Bretagne

hameaux et villages #
zones humides #terres basses#
maisons individuelles#
terres hautes à usage agricole#



8. Le cordon urbain
les centralités urbaines rétro-littorales le long des axes majeurs

route de Nantes - route bleue #
Frange Sud# entrées de villes#
portes d'agglomération#
centralités#



9. La Loire monumentale
paysages industriels ligérien & estuarien

pont de Saint-Nazaire#
cheminées# raffinerie#
le Très Grand Portique#
estuaire# bassins, forme Joubert#



10. La vallée de la Loire
à l'est de la raffinerie de Donges

terres basses#
pâtures#
parcours Estuaire#



7. Le bocage du marais

Le bocage du marais correspond aux «terres hautes» du marais de Donges, à l'est de l'agglomération, en interaction forte avec les terres basses des marais insulaires (cf. identité 6), le centre-ville de la Reconstruction de Donges (cf. cordon urbain 8).

Cet autre paysage de « campagne habitée » (cf. bocage rétro-littoral 2), doit également répondre aux enjeux de confortement de ces centralités et de définition des limites de son urbanisation (préservation des terres agricoles et de la charpente paysagère) en intégrant l'influence des pôles extérieurs à la CARENE que sont Herbignac et Pontchâteau. L'affirmation de la **charpente paysagère bocagère** pour l'intégration du bâti (y compris d'activités) et la préservation de ses services écosystémiques (corridor écologique, brise-vent, filtration de l'air...) doit apporter la réponse pour un développement équilibré d'un cadre de vie « à la campagne ».

8. Le cordon urbain

Le cordon urbain, désigne à la fois les centres villes reconstruits de Saint-Nazaire et Donges et les centres villes denses de Montoir-de-Bretagne et Trignac. Ces centralités desservies directement par la RN165, route de Nantes sont à l'interface au sud avec les paysages industriels ligériens (cf. la Loire monumentale 9) et au nord avec la couronne d'îles de Brière (cf. les marais insulaires 6).

En tant que centralités urbaines denses, le cordon urbain doit conforter son offre de logements au plus près des services, commerces et équipements (dont desserte en transport en commun) et mobiliser le développement urbain au service du maillage de **liaisons piéton/vélo** et d'**espaces publics** requalifiés. Bénéficiant de la proximité des marais insulaires et du bocage, les centralités doivent préserver la **trame paysagère** existante, affirmer la place de la nature en ville et développer les **points de vue repère** et les **sentiers récréatifs** vers les **espaces de nature**.

9. La Loire monumentale : paysages industriels ligérien & estuarien

La Loire monumentale désigne les paysages industriels ligériens en continuité de la côte urbanisée dont ils se distinguent par un adressage double sur le front littoral et estuarien ainsi que par l'urbanisation XXL des équipements portuaires et industriels.

Cette entité paysagère emblématique de l'agglomération doit valoriser par le développement de ses activités, par ses espaces publics (**points de vue repères**, architecture signal, accessibilité aux rives…), et par son offre de mobilité son ouverture fluvio-matitime. La Loire monumentale doit affirmer sa position d'interface ligérienne et urbaine par une requalification des **lisières** avec les quartiers d'habitation au service des quartiers, des travailleurs et du tourisme industriel, et le développement du maillage de **liaisons piéton/vélo** entre les centralités et les zones d'emplois.

10. La vallée de la Loire : à l'Est de la raffinerie de Donges

La vallée de la Loire désigne en amont de la raffinerie de Donges, la portion d'estuaire où le fleuve n'est pas encore zone industrialo-portuaire (cf.Loire monumentale 9).

Dans le PLUi actuel, il n'y a pas d'OAP dans cette entité paysagère.

Lisière bocagère du grand marais de Brière



III. « MODE D'EMPLOI » DES FICHES OAP

Chaque OAP est structurée et présentée de façon homogène en une fiche de 4 pages :

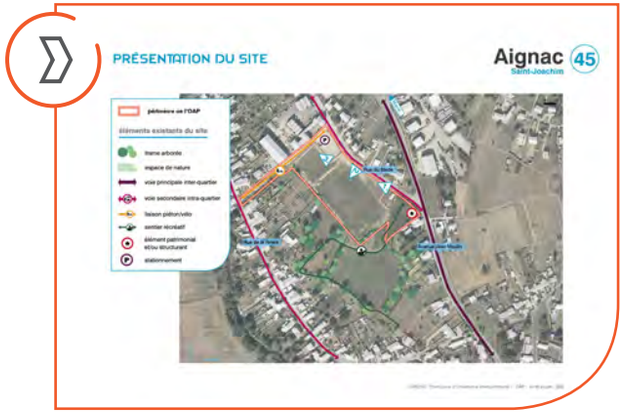
1/ Description du site et des enjeux à l'échelle

L'objectif de cette première page est d'appréhender le contexte urbain et paysager dans lequel s'inscrit l'OAP. Les caractéristiques du site (localisation, surface, desserte, occupation du sol…) sont illustrées par un relevé terrain localisé sur le plan en page 2. En cohérence avec les défis du PADD, cette présentation du site est complétée d'objectifs généraux attendus pour le projet.



2/ Localisation des éléments structurants existants et des photos

Illustrant la description précédente, la présentation du site se poursuit par un plan avec en fond une vue aérienne de 2016 retraçant le périmètre de l'OAP, le cadastre et le repérage des photos et des éléments structurants pour le projet (équipement, voies de desserte, structure paysagère, bâti particulier…)



3/ Schéma des principes d'aménagement et légende précisée

Synthèse graphique des principes d'aménagement, le schéma projet localise et précise dans sa légende les attendus de projet pour chaque principe de la légende générale (intégration à l'entité paysagère & à la forme urbaine, desserte, usages).



4/ Enoncé des principes d'aménagement et photos complémentaires

Complémentaires au schéma ci-contre, les principes d'aménagement développent les intangibles du projet (principes structurants dans l'aménagement du site) et les recommandations pour assurer l'intégration paysagère et urbaine ainsi que les attendus programmatiques (phasage du projet, densité logement, typologie bâtie…).



IV. EXPLICATION DE LA LÉGENDE GÉNÉRALE ET DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'ensemble des périmètres des OAP sectorielles, accompagnés de la numérotation des fiches, est reporté au règlement graphique. Ce sont dans les fiches OAP que sont définies localement les orientations d'aménagement et de programmation sous la forme d'intangibles* (qui posent les conditions de l'urbanisation) et de recommandations** (qui indiquent des propositions complémentaires d'usages ou d'aménagement du site).

NB 1: Pour plus de lisibilité, les recommandations** des principes d'aménagement ne sont pas représentées dans les schémas de principes d'aménagement, seuls les intangibles* de projet figurent sur ces schémas.

NB 2: Dans le schéma des principes d'aménagement (page 3 des fiches OAP) les éléments existants ne sont pas relégendés; se reporter à la légende du plan de présentation du site (page 2 des fiches OAP).



Principes d'intégration à la forme urbaine

Eléments existants du site

Trame arborée

La trame arborée identifie dans le plan de présentation du site au sein du périmètre de l'OAP et à proximité, l'ensemble des masses boisées qu'elles soient naturelles ou aménagées. Il peut s'agir d'arbres isolés ou d'alignement, de haies bocagères, de bosquets jardinés, de boisements...

symbologie : Les variations de teintes expriment une diversité d'essences. De même, les sujets les plus mâtures sont soulignés par un diamètre plus important. Le relevé de présentation du site n'est pas exhaustif et n'engage en rien sur l'état phytosanitaire ou la qualité environnementale des éléments identifiés. La trame arborée de projet est représentée par des cercles évidés utilisant les mêmes variations de couleur et diamètre.



› Préservation de la trame boisée existante et création de haies aux essences variées et endémiques

Espace de nature

Les espaces naturels au sein du périmètre de l'OAP et à proximité désignent de vastes espaces de prairie (dont prairie humide) et boisements qui participent à la qualité paysagère du site de projet.

symbologie : Les espaces de nature sont représentés par un aplat vert complété d'un motif végétal « herbe » en blanc, il peut être utilisé seul pour localiser des espaces ouverts de type marais ou prairie ou complété de motifs de la trame arborée en cas de massifs boisés. La représentation est la même dans la présentation du site et dans les principes d'aménagement.



› Préservation de la trame boisée existante et création de haies aux essences variées et endémiques

Composante hydrographique

Les composantes hydrographiques désignent les cours d'eau, fossés humides, mares mais aussi le littoral présents sur le site et à proximité.

symbologie : Les composantes hydrographiques sont représentées par un aplat bleu utilisé en ponctuel (ex : mares) ou en linéaire (ex : fossé humide, cours d'eau).



› Préservation de la trame boisée existante et création de haies aux essences variées et endémiques

Points de vue repères et structurants

Les points de vue repères et structurants désignent les ouvertures paysagères sur des éléments paysagers ou urbains identitaires depuis le secteur de projet.

symbologie : Les points de vue repères et structurants sont représentés par un pictogramme « point de vue », placé sur l'espace depuis lequel doit être conservée la vue, et complété d'une flèche désignant la direction et la profondeur qui doivent être préservées. Identifiés dès les schémas de présentation du site, ils sont repris à l'identique dans les schémas de principes de projet.

Eléments futurs du site

Trame arborée

Dans les schémas de principes d'aménagement, la trame arborée future prescrit et localise des plantations, dont la nature (bocage, arbre d'alignement….) est précisée dans les principes de projet.

principes de projet > L'appréhension de la trame arborée existante et future est adaptée, au cas par cas, selon les enjeux des entités paysagères et des sites de projet. De manière générale, le maintien des éléments éco-paysagers favorables aux continuités écologiques et à l'intégration paysagère des nouvelles réalisations est un intangible de projet. Les prescriptions quant à la nature de la future trame arborée (bocage, arbre d'alignement….) s'appuient sur le diagnostic afin de renforcer les identités paysagères existantes.



› Préservation de la trame boisée existante et création de haies aux essences variées et endémiques

Lisière paysagère nouvelle

La lisière paysagère nouvelle désigne des espaces d'interface entre du bâti, des infrastructures routières et/ou des espaces agricoles sur lesquels il est nécessaire de ménager un retrait par la présence de végétal.
principes de projet > Les principes d'aménagement de ces lisières paysagères nouvelles sont laissés libres aux concepteurs mais leurs fonctions sont précisées (ex : intimité, éloignement des nuisances sonores, transition avec les parcelles agricoles…).

symbologie : La lisière paysagère nouvelle est représentée un trait vert « crayonné » qui localise et donne l'épaisseur souhaitée de l'aménagement.



› Préservation de la trame boisée existante et lisière paysagère par des haies aux essences variées et endémiques (St-Nazaire)



› Mise en scène de la gestion des eaux dans l'espace public (Saint-André-des-Eaux)



› Valorisation de la gestion intégrée des eaux pour qualifier le stationnement (Trignac)

Espace de nature

principes de projet > Sans présager de leur qualité écologique, ces éléments éco-paysagers sont identifiés et intégrés au projet pour leur intérêt paysager (ex : orientation du bâti vers cette ouverture paysagère) et/ou leur potentiel à accueillir des sentiers récréatifs, des liaisons piéton/vélo, des espaces publics loisirs.

Composante hydrographique

principes de projet > Sans présager de leur qualité écologique et/ou de leur fonctionnalité hydrographique, ces éléments éco-paysagers sont identifiés et intégrés au projet pour leur intérêt paysager (ex : intégration dans la gestion des eaux pluviales, la conception des espaces publics) et/ou leur potentiel à accueillir des sentiers récréatifs, des liaisons piéton/vélo, des espaces publics loisirs.

Points de vue repères et structurants

principes de projet > L'identification de ces points de vue repères et structurants ne prescrit pas un interdit à l'urbanisation mais une intégration obligatoire dans le projet pour maintenir la vue (ex : un bâti peut intégrer l'ouverture paysagère par un épannelage spécifique, une rupture du front bâti, une percée dans le rez-de-chaussée.).

Principes d'intégration à la forme urbaine

Eléments existants du site

Elément patrimonial et/ou structurant

Les éléments patrimoniaux et/ou structurants désignés dans les principes d'aménagement sont issus des inventaires patrimoniaux PLUi, d'études urbaines et de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Paysage. Ils désignent indifféremment du patrimoine architectural, arboré, ou un petit élément bâti (muret, puits, portes…). *Les principes d'aménagement ne se soustraient pas aux protections réglementaires appliquées à ce patrimoine.

principes de projet > L'identification de ces éléments patrimoniaux et/ou structurants vise à la préservation des identités paysagères de la CARENE, à l'intégration des projets dans l'histoire urbaine et au réemploi de ce patrimoine dans le cadre du projet urbain.

symbologie : Identifié par un pictogramme étoile dès le plan de présentation du site, cette même représentation est reprise dans le schéma de principes d'aménagement. Remarque : les éléments patrimoniaux et/structurants seront spécifiquement localisés et illustrés dans les pages de présentation du site de l'OAP.



› Bâti et petit patrimoine de murets de pierre pouvant être réemployés dans le projet (St-André-des-Eaux)

Eléments futurs du site

Espace public de proximité

Les espaces publics de proximité rassemblent indifféremment des espaces urbains et/ou ruraux (parvis, place, esplanade, front de mer…),des espaces ayant une forte composante végétale (jardin public, parc, square, bois) et/ou naturelle (plage, berges…).

principes de projet > Les espaces publics en tant que lieux privilégiés de la vie citoyenne, de la mobilité piéton/vélo et de l'observation des paysages sont prescrits soit en continuité avec les liaisons piéton/vélo et les espaces publics existants, soit pour valoriser une ouverture paysagère, soit pour créer entre la trame bâtie des espaces supports de la vie de quartier.

symbologie : Les espaces publics de proximité sont représentés par un aplat orangé et un contour orangé foncé. Dans le schéma de principes d'aménagement, les espaces publics de proximité futurs se distinguent des existants par leur contour en pointillés.



› Un petit espace public de proximité adossé au sentier côtier : mobilier d'assise, terrain de pétanque... (Pornichet)

Recul des constructions

Les reculs de construction correspondent à des espaces sur lesquels aucune construction n'est autorisée (sauf précision dans les principes d'aménagement via la mention « annexes »).

principes de projet > Le recul des constructions est prescrit soit en continuité avec les implantations existantes dans la forme urbaine, soit pour ménager l'interface avec le bâti existant soit pour maintenir des ouvertures paysagères. Lorsque l'implantation d'annexes est autorisée le recul constitue l'emplacement privilégié des espaces extérieurs (jardin, terrasses…).

symbologie : Le recul des constructions est localisé et dimensionné par un aplat en hachurage jaune-orangé.



› Un recul du bâti par rapport au boulevard urbain qui permet des plantations arborées qualifiant l'entrée de ville (Pornichet)

Principe d'épannelage

Les principes d'épannelage définissent la répartition de la volumétrie attendue à l'échelle de l'îlot et/ou du bâti. Les hauteurs maxi et mini sont précisées dans les principes d'aménagement écrits en cohérence avec les formes urbaines existantes.

principes de projet > Les principes d'épannelage sont prescrits en cohérence avec les volumes bâtis existants et/ou la topographie du terrain et les ouvertures paysagères.



symbologie : Les principes d'épannelage sont représentés par une flèche en dégradé de couleur désignant du côté rouge les hauteurs de bâti les plus élevées et du côté jaune les plus basses.

Traitement spécifique des façades

Le traitement spécifique des façades peut désigner le traitement du rez-de-chaussée (notamment lors de parking intégré au bâti), et/ou un épannelage spécifique souhaité à l'échelle du bâti (ex : retrait dans les étages, traitement des attiques).

principes de projet > Les précisions quant au traitement spécifique attendu pour les façades est prescrit pour préserver l'ensoleillement, l'ouverture paysagère d'une rue, ou encore affirmer une identité architecturale présente dans la trame urbaine (ex : style balnéaire, architecture de la Reconstruction).



symbologie : Les façades sur lesquelles il est attendu un traitement particulier sont désignées par un surtrait rouge.

Traitement du front bâti spécifique

Le traitement du front bâti spécifique relève de l'échelle de la séquence bâtie sur laquelle il est attendu une implantation urbaine spécifique (alignement/retrait) et/ou un traitement de l'adressage.

principes de projet > Un traitement spécifique du front bâti est prescrit soit pour assurer un alignement depuis la rue soit une rupture de rythme au sein d'un tissu urbain constitué. Il est également précisé lorsque l'adressage (traitement des accès, ouvertures…) est un enjeu d'intégration urbaine ou de prise en compte de la mutabilité du contexte.



symbologie : Le traitement du front bâti est représenté par une ligne de triangles rouges le long du front concerné.

Principes de desserte

Eléments existants et/ou futurs du site

**principe général de représentation : Pour faciliter la lecture des schémas, les éléments existants du site seront représentés en traits pleins et ceux relevant des éléments futurs en pointillés. Les couleurs et pictogrammes entre éléments existants et de projet sont maintenus.*

Accès au site

Désigne l'(es) entrée(s) à aménager depuis les voies de desserte existantes.

principes de projet > L'accès au site est précisé en cohérence avec la trame urbaine existante et/ou si nécessité de le sécuriser (dans le cadre d'importants flux de circulation, de visibilité limitée du fait d'un virage…). Un ou plusieurs accès peuvent être identifiés sur les schémas de principes d'aménagement. Il est attendu de ces entrées sur site une valorisation de la végétation existante et du petit patrimoine construit (muret, bâti ancien…) et l'intégration des circulations piéton/vélo. Il peut être préconisé une réutilisation de matériaux présents sur le site (ex : pierres issues de la démolition d'un bâti dégradé) ou un réemploi d'un bâti existant (ex : intégration du local poubelle, des armoires techniques, des boites aux lettres).

symbologie : L'accès principal au site est représenté par une double flèche violet : violet « plein » dans les plans de présentation du site et en blanc avec un contour violet pour les schémas de principes de projet.

Voie principale inter-quartier

La voie principale inter-quartier désigne un axe de circulation structurant à l'échelle des quartiers et de la commune. Elle organise la desserte et le transit entre les quartiers, un flux de circulation important qui justifie son gabarit, souvent à double sens, accompagné parfois de liaisons piéton/vélo et de plantations.

principes de projet > La voie principale inter-quartier n'est pas la typologie de voie destinée à la circulation au sein des projets. Elle se destine à la desserte des quartiers et communes, il peut s'agir : de section de route départementale et communale, de boulevard urbain, de rue… Dans le cadre de projet, des liaisons piéton/vélo et des petits espaces publics peuvent lui être intégrés pour renforcer son caractère urbain : réduire la vitesse de circulation des véhicules, affirmer une fenêtre sur le Grand Paysage…

symbologie : Les voies principales inter-quartier sont identifiées par une flèche violette foncée (indiquant le/les sens de circulation) dans le plan de présentation du site. Elles se déclinent en pointillés dans les schémas de principes de projet. L'épaisseur de trait est adaptée selon les gabarits des voies représentées sur un même secteur de projet et peut s'adjoindre d'un surlignage jaune représentant une liaison piéton/vélo.



› Qualification de l'entrée de ville, avenue inter-quartier, par la trame végétale et les liaisons piéton/vélo (Pornichet)



› Requalification paysagère des boulevards urbains lors de l'intégration de ligne en transports en communs (Saint-Nazaire)



› Réduction visuelle de l'emprise de la chaussée, sans entraver la circulation double sens (Chapelle-des-Marais)

Voie secondaire intra-quartiers

La voie intra-quartiers contrairement à la voie inter-quartier organise la desserte à l'échelle du quartier et de l'îlot. Elle se destine donc à une desserte de proximité, à double sens ou sens unique, dimensionnée pour une allure modérée et une possible mixité des usages (vélo, piétons…).

principes de projet > La voie principale intra-quartiers est la desserte privilégiée dans les secteurs à projet des OAP car elle contribue à la qualité de vie du quartier en atténuant la présence routière au profit des espaces publics, paysagers et la sécurité des piétons/vélos. Le gabarit, les matériaux de revêtement de sols et les plantations doivent être adaptés à l'ambiance paysagère (centre-ville, bourg, milieu rural…) et aux usages du quartier (proximité parvis d'équipements, liaisons piétonnes distinctes ou espaces partagés…). De manière générale ces voies doivent participer au maillage (automobile, piéton et vélo) du quartier et prendre part à la qualité des espaces publics. Il est attendu des sites de projet une modération dans la création de voirie.



symbologie : Les voies secondaires intra-quartiers sont représentées par une flèche épaisse rose (indiquant le/les sens de circulation) avec un pictogramme affirmant la mixité des usagers. La voie intra-quartiers prescrite dans le projet se distingue de celle existante par son tracé en pointillés.



› Intégration de la voirie à la vie de quartier : piste cyclable, plantations, clôture à l'échelle du piéton (St-Malo-de-Guersac)



› Largeur de chaussée partagée favorable au ralentissement des véhicules et à la desserte piéton/vélo (Saint-Nazaire)



› Intégration de pavages en fil d'eau et de bandes plantées pour réduire le caractère routier de la rue (Pornichet)



› Qualification de la chaussée par une trame paysagère support de la qualité du cadre de vie du quartier (Pornichet)

Liaison piéton/vélo

La liaison piéton/vélo se décline tant en grand itinéraire vélo, qu'en voie et piste cyclable. Elle se destine donc à une desserte interurbaine et/ou urbaine de proximité.

principes de projet > Les secteurs de projet doivent participer à la ville du quart d'heure et à ce titre développer le maillage vélo/piéton pour des usages quotidiens. De nombreuses liaisons piéton/vélo sont à ce titre intégrées aux projets soit en continuité de liaisons existantes (y compris de sentiers récréatifs) soit pour proposer une alternative à la desserte automobile. Une attention particulière est portée pour la desserte sécurisée piéton/vélo des secteurs résidentiels et des équipements (notamment scolaires).



symbologie : Les liaisons piéton/vélo sont représentées par une flèche jaune complétées d'un pictogramme de la même couleur affirmant les usages de la voie (figuration d'un piéton et d'un vélo). Les liaisons piéton/vélo prescrites dans le projet se distinguent de celles existantes par leur tracé en pointillés.



› Lisibilité des distances et des continuités du maillage de liaisons piéton-vélo (Pornichet)

Traversée piéton/vélo

Les traversées piéton/vélo identifient les passages piétons ou traversées piétonnes privilégiées dans le cadre d'espace partagé (circulation apaisée à 30km/h).

principes de projet > L'identification des traversées piétonnes (existante et projet) doit participer au maillage piéton/vélo des quartiers et assurer la continuité sécurisée.



symbologie : Les traversées piéton/vélo sont localisées par un pictogramme jaune représentant un marcheur et un passage piéton. La distinction entre une traversée existante et de projet se fait par l'ajout de pointillés blancs dans le contour du pictogramme.

Sentier récréatif

Les sentiers récréatifs désignent les sentiers de promenade et de randonnées (balisées ou non) adjacents aux secteurs de projet ouverts sur les espaces de nature de proximité. Ils se destinent essentiellement à une pratique de loisirs.

principes de projet > Les secteurs de projet doivent participer à la qualité du cadre de vie et à ce titre développer l'accessibilité aux espaces de nature et sites paysagers de proximité. Des requalifications ou aménagements de sentiers récréatifs sont à ce titre intégrées aux projets notamment en continuité de liaisons piéton/vélo.



symbologie : Les sentiers récréatifs sont représentés par une flèche vert foncé complétée d'un pictogramme vert figurant le caractère récréatif par un sentier sinueux et planté avec un marcheur et un vélo. Les sentiers récréatifs prescrits dans le projet se distinguent de ceux existants par leur tracé en pointillés.



› Continuité sécurisée des liaisons piéton-vélo et signalement de la traversée par des potelets (Saint-Nazaire)



› Valorisation des sentiers récréatifs et de la proximité des espaces de nature (Saint-Nazaire)



› Intégration paysagère du stationnement à l'espace public par la végétalisation des abords (St-André-des-Eaux)

Stationnement/Stationnement paysager

Le stationnement désigne les espaces sur lesquels sont aménagés des places sans en préciser l'emprise ou la capacité. Le stationnement paysager distingue les espaces à minima plantés d'arbres.

principes de projet > En continuité avec les prescriptions d'accès ou de desserte, l'emplacement à privilégier pour l'implantation du stationnement est indiqué par un pictogramme sans emprise délimitée. Pour répondre aux enjeux d'intégration paysagère et de qualité du cadre de vie, il est attendu une rationalisation des surfaces de stationnement (mutualisation notamment) et un aménagement favorisant la gestion des eaux, la perméabilité des sols, la lutte contre les îlots de chaleur… A ce titre de nombreux stationnement prescrits sont paysagers.



symbologie : Dans les OAP la localisation du stationnement est indiquée par un pictogramme circulaire violet « P » complété d'un arbre pour le stationnement paysager. La distinction entre un stationnement existant et de projet se fait par l'ajout de pointillés blancs dans le contour du pictogramme.



› Perméabilité des revêtements de sols et plantations arborées en accompagnement des places (Saint-Nazaire)

Principes d'usage

Eléments futurs du site

Linéaire commercial

Les linéaires commerciaux identifient au sein du périmètre de l'OAP les secteurs sur lesquels il est opportun de maintenir ou de développer une offre commerciale et/ou de services.

principes de projet > La localisation d'un linéaire commercial a pour objet à l'échelle communale de conforter les centralités et à l'échelle du bâti d'affirmer les enjeux d'animation des rez-de-chaussée.
*les linéaires commerciaux seront repris dans le règlement écrit et graphique.

 symbologie : Les linéaires commerciaux, existants et de projets sont délimités par un surlignage en traits pointillés rouge complétés d'un pictogramme rouge représentant un panier de courses.

Principes programmatiques

Eléments futurs du site

Densité résidentielle

Les objectifs programmatiques minimum de création de logements sont exprimés au cas par cas dans chaque OAP soit selon un nombre de logements soit selon une densité moyenne à laquelle les projets d'aménagements doivent répondre à l'échelle du périmètre de l'OAP.

La définition de densité résidentielle brute reprend celle du PADD : «*les densités de logements par hectare sont exprimées en densité brute, c'est-à-dire en incluant les surfaces bâties, les surfaces de parcelles non bâties, les espaces publics (rues, stationnements, trottoirs, places , squares, espaces verts), les équipements et services liés.* ***Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la trame verte et bleue, les zones humides, les retraits liés aux cours d'eau, les voiries et espaces publics primaires.***» Concernant les voiries et espaces publics primaires, ils sont également à extraire du calcul de la densité brute du fait qu'ils développent des services urbains au delà du périmètre de projet (quartier, commune...). Par voiries et espaces publics primaires il est entendu : des voies de desserte inter-quartiers telles que des boulevards urbains, des routes départementales, des parcs communaux...

Les équipements publics seront convertis en équivalent logement : 50m2 de surface plancher = 1 logement.

Énergies renouvelables

Il est attendu de l'ensemble des projets de permettre et d'encourager, en compatibilité avec le réglement, l'intégration d'équipements pour la production d'énergies renouvelables.

Compatibilité autres documents

OAP thématique - Trame Verte et Bleue



L'ensemble des OAP sectorielles développées ci-dessous doivent être compatibles avec les éléments à préserver et les prescriptions proposées dans l'OAP TVB.
Par ce pictogramme positionné dans la partie *éléments de programmation*, une attention particulière doit être portée par les pétitionnaires au sujet de la prise en compte de l'OAP TVB car leurs sites font l'objet d'un développement particulier au sein du document (ex : passage à faune...).

Intégration des risques



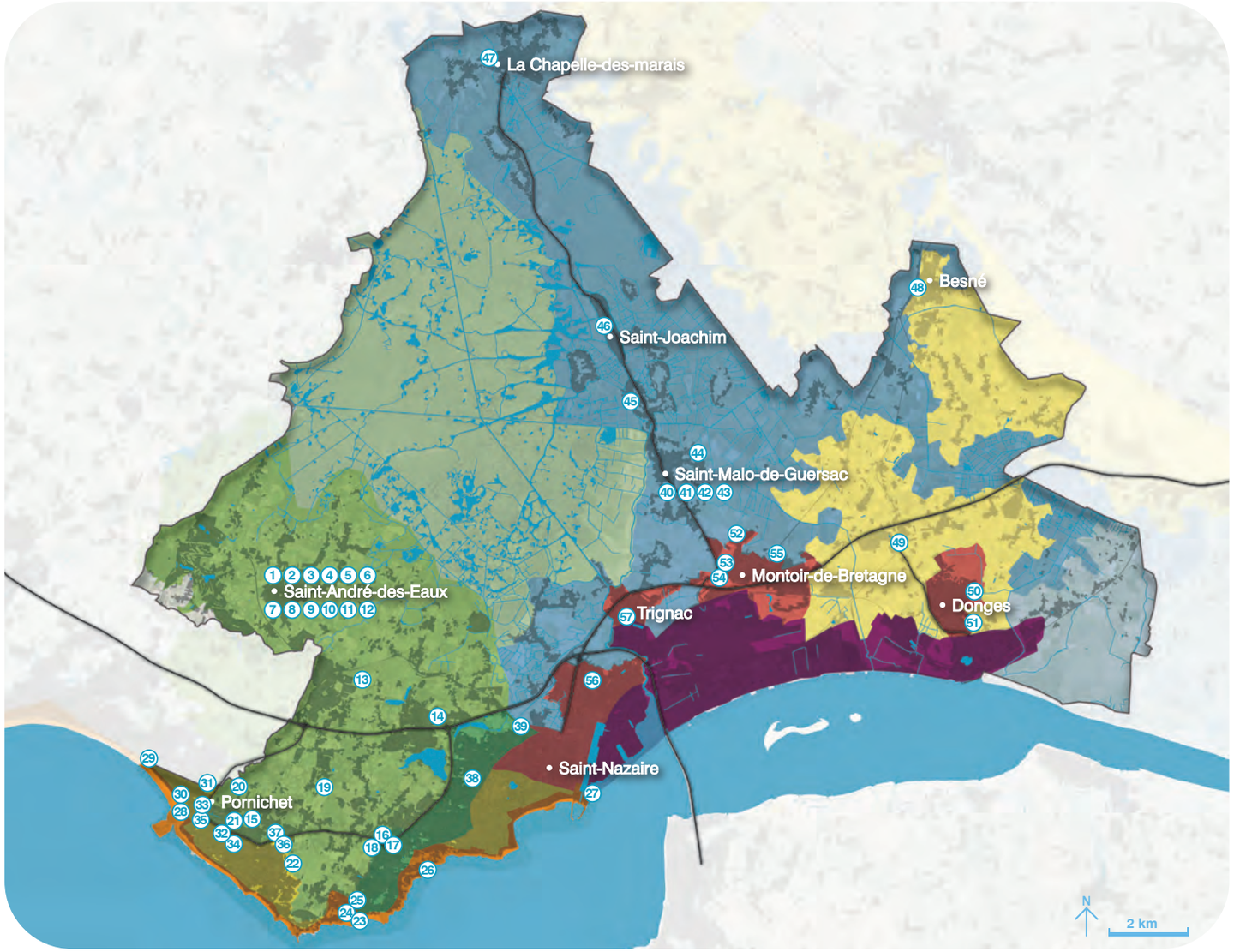
Par ces pictogrammes positionnés dans la partie *éléments de programmation*, une attention particulière doit être portée par les pétitionnaires au sujet de l'intégration des risques naturels et technologiques dans la conception de leur projet. Les contraintes réglementaires liées aux risques auxquelles doivent se référer les porteurs de projet sont développées au sein du réglement dans les dispositions générales.

Les risques identifiés dans les OAP sont les suivants :

- Le **risque d'inondation superficielle** identifié au travers des Atlas des Zones Inondables (AZI) du Brivet et de l'Estuaire de la Loire, ainsi qu'au travers d'une étude identifiant les risques de crues centennales sur la commune de Pornichet.
- Le **risque d'inondation marine ou de submersion marine** identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'ile Guérandaise – Saint-Nazaire dans les communes de Saint-Nazaire et Pornichet et les aléas de submersion marine dans les communes de Montoir-de-Bretagne et de Trignac.
- Les **risques technologiques** tels que le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des sites de TOTAL Raffinage France, ANTARGAZ et société française Donges-Metz à Donges et du PPRT des sites de YARA France, ELENGY et IDEA SERVICES VRAC à Montoir-de-Bretagne.
- Les **risques liés au transport et à la distribution de gaz et d'hydrocarbures** identifiés dans les servitudes d'utilité publique.

Dans chacune des OAP concernées par un ou plusieurs risques **un symbole vient préciser s'il s'agit de risques d'inondation et/ou de risques technologiques** (PPRT et risques liés au transport de gaz et d'hydrocarbures).

SOMMAIRE DES OAP PAR COMMUNES



Besné

48 › Les Hameaux du Parc 212

Chapelle-des-marais

47 › Clos Miraud 2 206

Donges

49 › Six Croix 216
50 › L'Espérance 220
51 › Les Clos Galants Est 226

Montoir-de-Bretagne

52 › La Taillée.....230
53 › Pré de la Cure.....234
54 › Le Champs Rocheau.....238
55 › L'Ormois.....242

Pornichet

15 › Près de l'Etang.....72
19 › Les Forges.....86
20 › Butte d'Ermur.....90
21 › Village d'Ermur.....94
22 › Petit Canon.....98

Pornichet (suite)

28 › Rond-point de l'Europe.....124
29 › Îlot Paris.....130
30 › Avenue des Evens.....134
31 › Parc d'Armor.....138
32 › Leroy Plaisance.....142
33 › Îlot Gambetta.....146
34 › Saint Sébastien sud.....150
35 › Les Paludiers.....154
36 › Boulevard de Saint-Nazaire.....158
37 › Ch. de la Pailleresse et de l'Aunay.162

Saint-André-des-Eaux

1 › Chateauloup Ouest.....24
2 › Le Pre Allain.....28
3 › Les Frênes.....32
4 › La Cure.....36
5 › Zac Centre-bourg.....40
6 › Zac Centre-bourg.....40
7 › Zac Centre-bourg.....40

Saint-André-des-Eaux (suite)

8 › Pré du Bourg.....44
9 › Les Fosses Pavioles.....48
10 › La Garenne.....52
11 › La Barbotte.....56
12 › Métairie Neuve.....60

Saint-Joachim

45 › Aignac.....198
46 › Joachim du Bellay.....202

Saint-Malo-de-Guersac

40 › Îlot Mahé 1.....178
41 › Les Dabonnières.....182
42 › Îlot Grée.....186
43 › Îlot Mahé 2.....190
44 › Gagnerie du Boucha.....194

Saint-Nazaire

13 › Brais Nord.....64
14 › Les Commandières.....68
16 › Océanis > secteur Heinlex.....76
17 › Océanis > secteur Côte d'Amour....76
18 › Océanis > secteur Entrée de ville...76
23 › Bourg de Saint-Marc.....104
24 › Sétraie.....108
25 › Avenue de Saint-Nazaire.....112
26 › Gavy.....116
27 › Quartier portuaire et maritime.....120
38 › Moulin du Pé.....168
39 › Berthauderie.....172

Trignac

56 › ZAC Océane-Acacias.....246
57 › Place de la Mairie.....250

TABLEAU DES CARACTÉRISTIQUES DES OAP

N°	NOM DE L'OAP	ENTITÉ PAYSAGÈRE	COMMUNE	ZONAGE	TYPOLOGIE
1	Chateauloup Ouest	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	2AUa/ UBb2/ 1AUBb2	extension
2	Le Pre Allain	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe
3	Les Frênes	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe
4	La Cure	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe
5	ZAC centre-bourg > secteur anne de bretagne	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UAb4	dans l'enveloppe
6	ZAC centre-bourg > secteur blanche couronne	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UAb4/ UBb2	dans l'enveloppe
7	ZAC centre-bourg > secteur prés de bourg	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UAb4	dans l'enveloppe
8	Pré du Bourg	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe et en extension
9	Les Fosses Pavioles	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe
10	La Garenne	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe
11	La Barbotte	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	dans l'enveloppe
12	Métairie Neuve	bocage rétro littoral	Saint-André-des-Eaux	UBb2	extension
13	Brais Nord	bocage rétro littoral	Saint-Nazaire	1AUEa1	extension
14	Les Commandières	bocage rétro littoral	Saint-Nazaire	UEc/ UBa1	dans l'enveloppe
15	Près de l'Etang	bocage rétro littoral	Pornichet	2AUa	dans l'enveloppe
16	Océanis > secteur heinlex	bocage rétro littoral	Saint-Nazaire	UAd1/ AA1a/ UEc/ UEd	dans l'enveloppe
17	Océanis > secteur côte d'amour	bocage rétro littoral	Saint-Nazaire	UEc/ UAc1/ UBa1/ UEd	dans l'enveloppe
18	Océanis > secteur bd. d'entrée de ville	bocage rétro littoral	Saint-Nazaire	UEc/ 1AUEc/ UBa1	dans l'enveloppe
19	Les Forges	bocage rétro littoral	Pornichet	1AUHa1/ UTa1	extension
20	Butte d'Ermur	bocage rétro littoral	Pornichet	1AUQa/ NQa/ 2AUa	extension
21	Village d'Ermur	bocage rétro littoral	Pornichet	2AUa/ 1AUTa/ 1AUQa	extension
22	Petit Canon	bocage rétro littoral	Pornichet	2AUa/ UHa1/ AA1a	extension
23	Bourg de Saint-Marc	côte urbanisée	Saint-Nazaire	UAb4/ UTc/ UBa1	dans l'enveloppe
24	Sétraie	côte urbanisée	Saint-Nazaire	UBa1/ 1AUBa1	dans l'enveloppe
25	Avenue de Saint-Nazaire	côte urbanisée	Saint-Nazaire	UBa1	dans l'enveloppe
26	Gavy	côte urbanisée	Saint-Nazaire	NM/ NA3/ NA1/ UAd1/ ULb1	dans l'enveloppe

27	Quartier portuaire et maritime	côte urbanisée	Saint-Nazaire	UAa1 / UAd2/ UEe1z	dans l'enveloppe
28	Rond-point de l'Europe	côte urbanisée	Pornichet	UAb2	dans l'enveloppe
29	Îlot Paris	ville rétro-littoral	Pornichet	UAb2	dans l'enveloppe
30	Avenue des Evens	ville rétro-littoral	Pornichet	UBb1	dans l'enveloppe
31	Parc d'Armor	ville rétro-littoral	Pornichet	UBa4/ UBa2	dans l'enveloppe
32	Leroy Plaisance	ville rétro-littoral	Pornichet	UBa2	dans l'enveloppe
33	Îlot Gambetta	ville rétro-littoral	Pornichet	UAb2	dans l'enveloppe
34	Saint Sébastien sud	ville rétro-littoral	Pornichet	UBa4	dans l'enveloppe
35	Les Paludiers	ville rétro-littoral	Pornichet	UAb2	dans l'enveloppe
36	Boulevard de Saint-Nazaire	ville rétro-littoral	Pornichet	UBa2/ UBa5	dans l'enveloppe
37	Chemin de la Pailleresse et de l'Aunay	ville rétro-littoral	Pornichet	UHa1	dans l'enveloppe
38	Moulin du Pé	faubourgs nazairiens	Saint-Nazaire	UAd1/ UAc1/ UAc2/ UBa1/ UQa2/ UQb	dans l'enveloppe
39	Berthauderie	faubourgs nazairiens	Saint-Nazaire	UQa2/ UAd1/ UAc2/ UAd1	extension
40	Îlot Mahé 1	marais insulaires	Saint-Malo-de-Guersac	UAb3	dans l'enveloppe
41	Les Dabonnières	marais insulaires	Saint-Malo-de-Guersac	UBA3	dans l'enveloppe
42	Îlot Grée	marais insulaires	Saint-Malo-de-Guersac	UBa3	dans l'enveloppe
43	Îlot Mahé 2	marais insulaires	Saint-Malo-de-Guersac	UAb3	dans l'enveloppe
44	Gagnerie du Boucha	marais insulaires	Saint-Malo-de-Guersac	1AU5 /UBa3	dans l'enveloppe
45	Aignac	marais insulaires	Saint-Joachim	Ula/ Ulb	dans l'enveloppe
46	Joachim du Bellay	marais insulaires	Saint-Joachim	UAb4	dans l'enveloppe
47	Clos Miraud 2	marais insulaires	Chapelle-des-marais	1AU2	extension
48	Les Hameaux du Parc	bocage du marais	Besné	1AU1/ UAb4/ UBa3	extension
49	Six Croix	bocage du marais	Donges	AA1a/ NA1/ UEa2b/ 1AUe	extension
50	L'espérance	bocage du marais	Donges	UBa1 / UQa2	dans l'enveloppe
51	Les Clos Galants Est	cordon urbain	Donges	UBa1	dans l'enveloppe
52	La Taillée	cordon urbain	Montoir-de-Bretagne	1AUBa1/ UQb	dans l'enveloppe
53	Pré de la Cure	cordon urbain	Montoir-de-Bretagne	UAb3	dans l'enveloppe
54	Le Champ Rocheau	cordon urbain	Montoir-de-Bretagne	1AUAb3	dans l'enveloppe
55	L'Ormois	cordon urbain	Montoir-de-Bretagne	AA1a/ NQb/ 2AUa/ UBa1/ 1AU3/ UJ/	extension
56	ZAC Océane-Acacias	cordon urbain	Trignac	UBa1/ UAc2/ 1AU4	dans l'enveloppe
57	Place de la Mairie	cordon urbain	Trignac	UAb1	dans l'enveloppe



2. LE BOCAGE RÉTRO-LITTORAL

› PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-NAZAIRE

2. LE BOCAGE RÉTRO-LITTORAL

1 **Chateauloup Ouest** › Saint-André-des-Eaux › 24
2 **Le Pré Allain** › Saint-André-des-Eaux › 28
3 **Les Frênes** › Saint-André-des-Eaux › 32
4 **La Cure** › Saint-André-des-Eaux › 36
5 **Anne-de-Bretagne** › ZAC de Centre-bourg › Saint-André-des-Eaux › 40
6 **Blanche Couronne** › ZAC de Centre-bourg › Saint-André-des-Eaux › 40
7 **Kerfut** › ZAC de Centre-bourg › Saint-André-des-Eaux › 40
8 **Pré du Bourg** › ZAC de Centre-bourg › Saint-André-des-Eaux › 44
9 **Les Fosses Pavioles** › Saint-André-des-Eaux › 48
10 **La Garenne** › Saint-André-des-Eaux › 52
11 **La Barbotte** › Saint-André-des-Eaux › 56
12 **Métairie Neuve** › Saint-André-des-Eaux › 60
13 **Brais Nord** › Saint-Nazaire › 64
14 **Les Commandières** › Saint-Nazaire › 68
15 **Près de l'Etang** › Pornichet › 72
16 **Océanis - Secteur Heinlex** › Saint-Nazaire › 76
17 **Océanis - Secteur Côte d'Amour** › Saint-Nazaire › 76
18 **Océanis - Secteur Bd. Entrée de ville** › Saint-Nazaire › 76
19 **Les Forges** › Pornichet › 86
20 **Butte d'Ermur** › Pornichet › 90
21 **Village d'Ermur** › Pornichet › 94
22 **Petit Canon** › Pornichet › 98

Châteauloup Ouest 1

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- Châteauloup Ouest constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 4,7 hectares à moins de 600 m du centre-bourg, desservi par la RD 47/Rue de Bretagne à l'ouest et la rue de la Guilloterie à l'est.
- Le site s'inscrit en lisière nord-ouest de la commune entre un quartier résidentiel de maisons individuelles et des espaces agricoles bocagers.
- Châteauloup Ouest, libre d'urbanisation, se caractérise par un maillage bocager sur l'ensemble du site et par la présence de mares et zones humides en limite nord. Les haies bocagères assez denses trament le site en «chambres bocagères» et limitent les vues sur et depuis le site.



1. La desserte inter-quartier de la rue de Bretagne : un accès direct à la RD 47, au centre-bourg et une liaison piétonne/vélo.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de Châteauloup Ouest a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Qualifier l'entrée nord de la commune.
- Valoriser la trame bocagère et la présence de milieux humides, en particulier les mares.
- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Les «chambres bocagères» : une trame paysagère héritée du parcellaire agricole caractéristique du site.



3. La lisière sud avec le bâti existant qualifiée par le bocage et des sujets arborés mâtures.

Châteauloup Ouest 1

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- mares
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo

mares boisées

les «chambres bocagères»



Châteauloup Ouest

Saint-André-des-Eaux

1



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Valoriser et compléter la trame bocagère existante de «chambres bocagères» pour l'intégration paysagère du projet

Aménager une lisière paysagère nord complémentaire aux mares

Espace non constructible réservé aux espaces communs de l'opération

Principes d'intégration à la forme urbaine

Assurer un recul des constructions (sauf annexe) avec le bâti existant

Principes de desserte

Positionner les accès principaux sur les deux rues inter-quartiers

- Intégrer un accès secondaire depuis la rue de l'île du Moulin.
- Traiter la desserte du site par des voies intra-quartierss

Conserver les mares et valoriser la lisière nord par un sentier récréatif piéton/vélo

Intégrer une liaison piéton/vélo nord/sud

Châteauloup Ouest 1

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de «chambres bocagères» caractéristique du site doit être préservée en particulier les linéaires nord/sud, plus mâtures, assurant une intégration du bâti à l'échelle de la lisière nord de la commune.
- Les mares boisées au nord du site doivent être conservées et intégrées au projet comme support de la lisière paysagère et d'espaces récréatifs futurs.

les recommandations

- Le traitement de l'interface avec le bâti existant au sud doit être réalisé par le maitien et le complément des linéaires bocagers en limite de site.
- En cas d'éclaircissement du bocage au sein du site, sélectionner et maintenir quelques sujets structurants pour l'insertion des futures constructions.

Les composantes structurantes du projet



Conserver et révéler par le sentier récréatif les mares boisées en lisière nord.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès au site doit se limiter à deux accès principaux sur la rue de Bretagne et la rue de la Guilloterie en raison des risques routiers liés au manque de visibilité dans le virage et à la fréquentation de ces deux voies.
- Un accès secondaire favorisant la desserte piéton et vélo est aménagé depuis la rue de l'île du Moulin.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartierss : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Une liaison piéton/vélo depuis la rue de l'île du Moulin assure la continuité nord/sud vers un sentier récréatif piéton/vélo.
- Un recul de toute construction (hors annexes) est à préserver au sud-est pour le traitement de l'interface avec les bâtis existants.



Limiter à un accès principal la desserte dans le virage de la rue de la Guilloterie : préservation du bocage et de la sécurité.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée le cas échéant en plusieurs tranches, dans le cadre d'une opération d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente d'OAP.
- Réaliser une opération d'une densité brute* de 25 logements à l'hectare minimum sur le projet d'ensemble.
- Réaliser, au minimum, 25 % logements locatifs sociaux et/ou d'accession sociale sur le projet d'ensemble.
- Intégrer la gestion des zones humides et des risques inondation conformément aux études et à la réglementation en vigueur.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



Maintenir le caractère bocager et apaisé de la rue résidentielle de l'île du Moulin par un accès secondaire.

PRÉSENTATION DU SITE

Pré Allain 2

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- Le Pré Allain constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.3 hectare à moins de 400 m au nord du centre-bourg, à proximité du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs de l'Espace des marais.
- Le site s'inscrit au coeur d'un quartier résidentiel de maisons individuelles, qualifiées par une trame arborée (endémique et horticole), également présente sur celui-ci. Il est desservi à l'est par la rue du Pré Allain et sa liaison piéton/vélo, et à l'ouest, par les impasses des rues Blanche Couronne et du Ropanne.
- Le Pré Allain, libre d'urbanisation, présente en son centre un fossé humide planté et intègre quelques sujets arborés.



1. La liaison piéton/vélo et la trame paysagère de la rue du Pré Allain.

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Pré Allain a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser les entrées qualitatives sur le site,
- Maintenir la trame paysagère et développer le réseau de liaisons piétonnes du quartier,
- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le fossé humide en coeur de site.



3. Les rues pavillonnaires en impasse : la rue du Ropanne et la rue de Blanche Courronne.

PRÉSENTATION DU SITE

Pré Allain 2

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

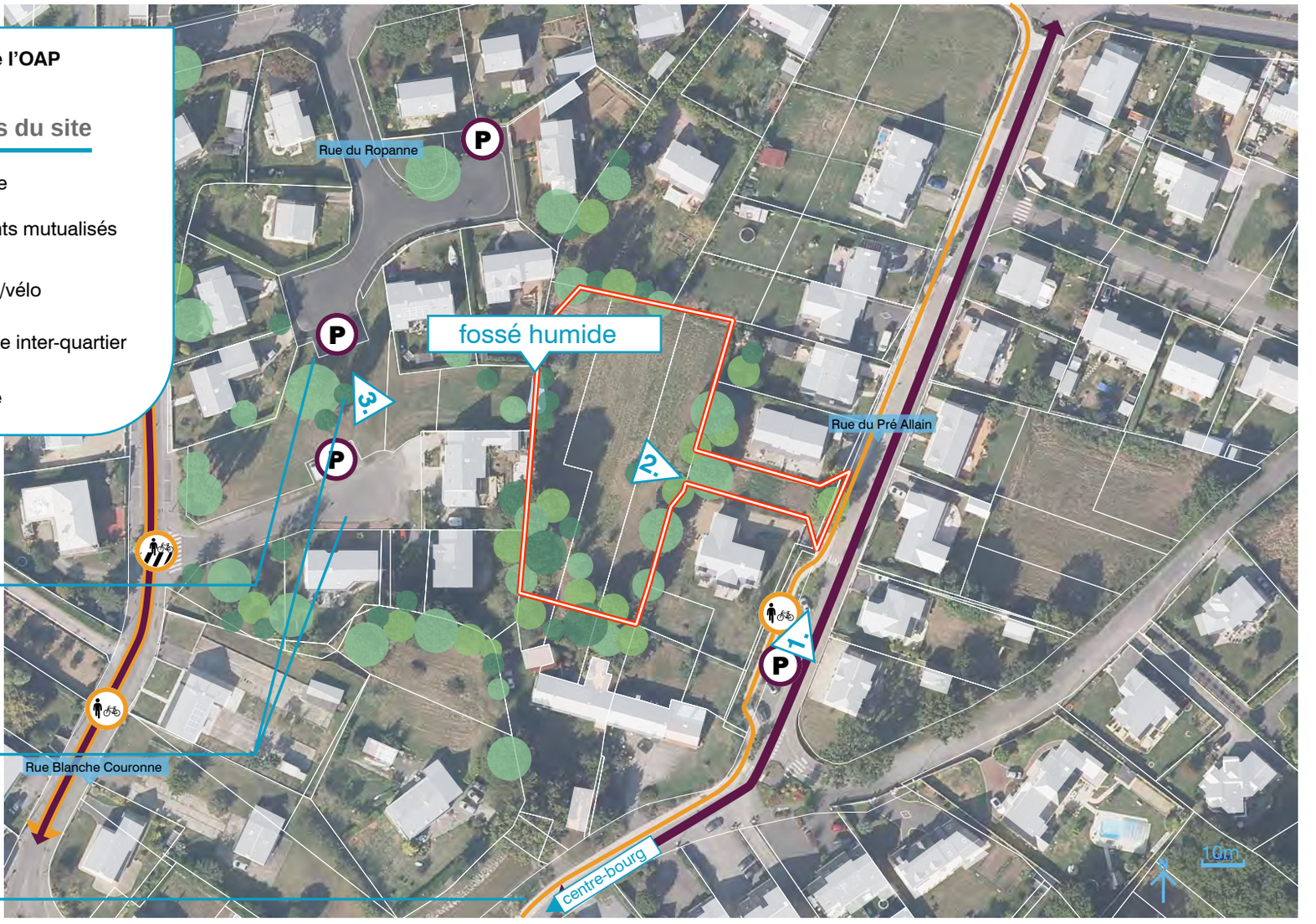
éléments existants du site

- trame arborée
- stationnements mutualisés
- liaison piéton/vélo
- voie principale inter-quartier
- fossé humide

impasses pavillonnaires

stationnements mutualisés

promenade piétonne plantée



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Pré Allain 2

Saint-André-des-Eaux



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Sélectionner dans la trame arborée les sujets participant à la lisière bocagère du site et la compléter

Ménager les interfaces avec le bâti existant, notamment à hauteur de la liaison piéton/vélo

Préserver le fossé humide et ses boisements associés

Principes de desserte

Organiser l'accès principal au site sur la rue du Pré Allain

Développer au service du quartier une liaison traversante et plantée piéton/vélo

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers partagées

Pré Allain 2

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature paysagère en limite du site doit être préservée et renforcée en particulier celle assurant l'interface avec le bâti existant au nord et en entrée de site.
- Le fossé humide et ses boisements associés doivent être maintenus, le franchissement du cours d'eau réduit à l'emprise nécessaire à la liaison piéton/vélo.
- Les linéaires bocagers du fossé humide et de la rue du Pré Allain doivent être éclaircis afin de permettre l'intégration paysagère du stationnement et de la liaison piéton/vélo. Les arbres de hautes tiges seront conservés.

les recommandations

- La présence de l'eau doit être valorisée dans la conception du projet (ex : gestion intégrée des eaux pluviales...).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès doit être aménagé sur la rue du Pré Allain par une voie intra-quartiers en double sens : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Une liaison traversante piéton/vélo doit être intégrée au site et aménagée jusqu'à celles existantes de la rue du Pré Allain et Blanche Couronne pour assurer une continuité sécurisée entre le quartier et les équipements : école, bibliothèque.
- L'espace vert privé du lotissement pourra accueillir cette liaison tout en conservant son usage.

les recommandations

- Le stationnement doit être organisé en cohérence avec l'existant : regroupement des places et plantations. Sa localisation en coeur de site permettra une desserte est et ouest du site.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche, dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une opération de 9 logements environ (+/-1).
- Réaliser, au minimum, 3 logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Préserver le fossé humide et réduire son franchissement à la liaison piéton/vélo.



Ménager les interfaces avec le bâti existant par le stationnement groupé et paysager en coeur de site et la desserte par des voies intra-quartiers.



Préserver les sujets arborés de haute tige du fossé humide en coeur de site et en entrée de rue du Pré Allain.

Les Frênes 3

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- Les Frênes constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 0.9 hectare à moins de 600 m du centre-bourg, à l'entrée est. Le site, desservi par la rue de l'île de la Pierre, bénéficie également d'un accès potentiel depuis l'impasse des Frênes.
- Il s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles organisées en impasses sur ses lisières nord et ouest. Cette séquence d'entrée de ville bénéficie du contexte de paysage agricole du bocage, relativement préservé par le bâti.
- Les Frênes, libres d'urbanisation, présentent en direction du nord et de l'est un dénivelé. Un léger relief s'exprime à l'est, en bordure de la rue de l'île de la Pierre, par un fossé humide et bocager qui se poursuit au nord en un talus bocager.



1. Le contexte pavillonnaire au nord (rue des Sorbiers) et à l'ouest (impasse des Frênes).

Objectifs généraux

L'aménagement du site des Frênes a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Aménager l'entrée de la commune et sur l'Espace des marais.
- Valoriser la trame paysagère et écologique du contexte paysager bocager.
- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg et de l'Espace du marais.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le fossé bocager en lisière est du site.



3. Le talus du délaissé arboré entre la rue Jules Ferry et l'île de la Pierre.

PRÉSENTATION DU SITE

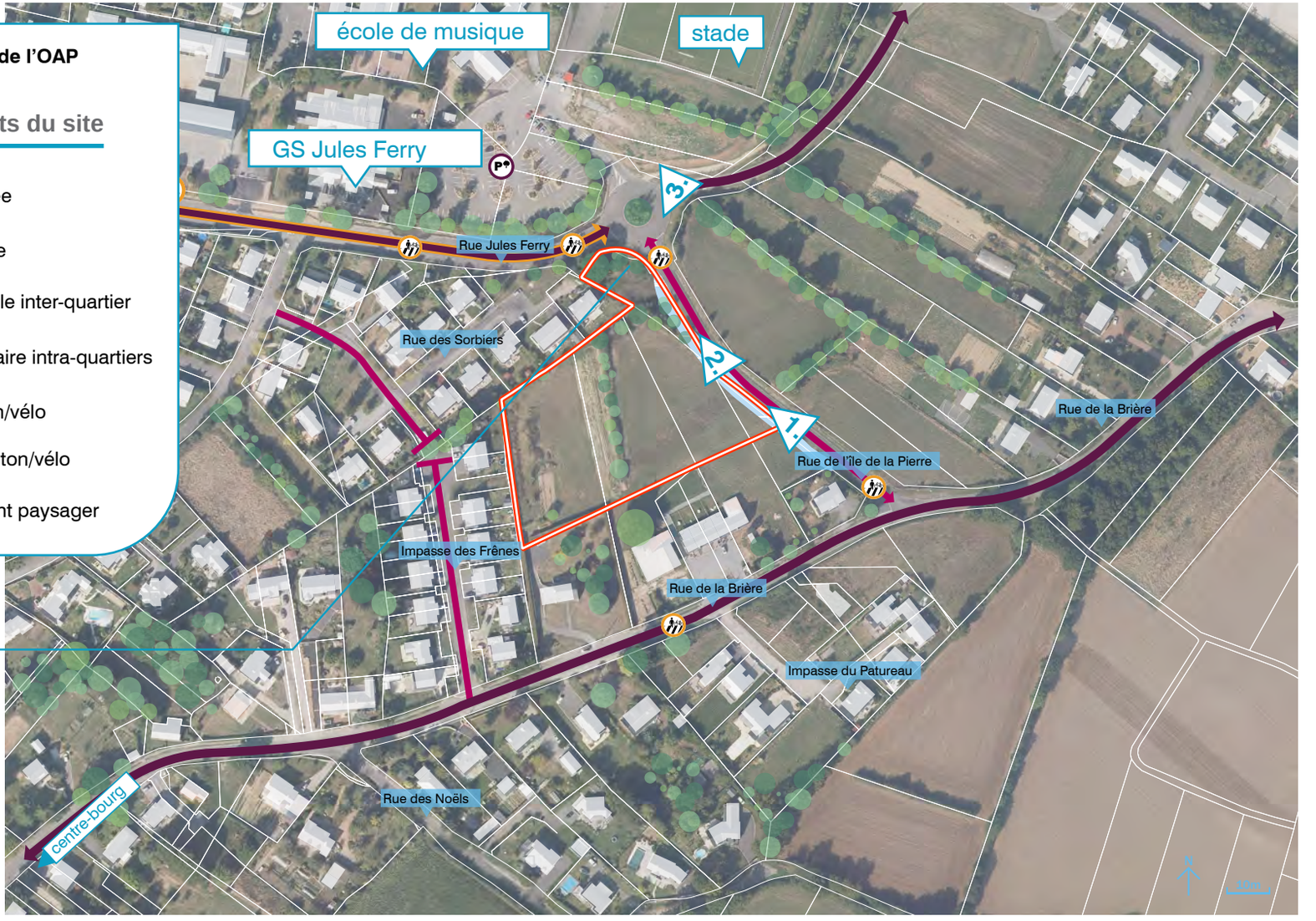
Les Frênes 3

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

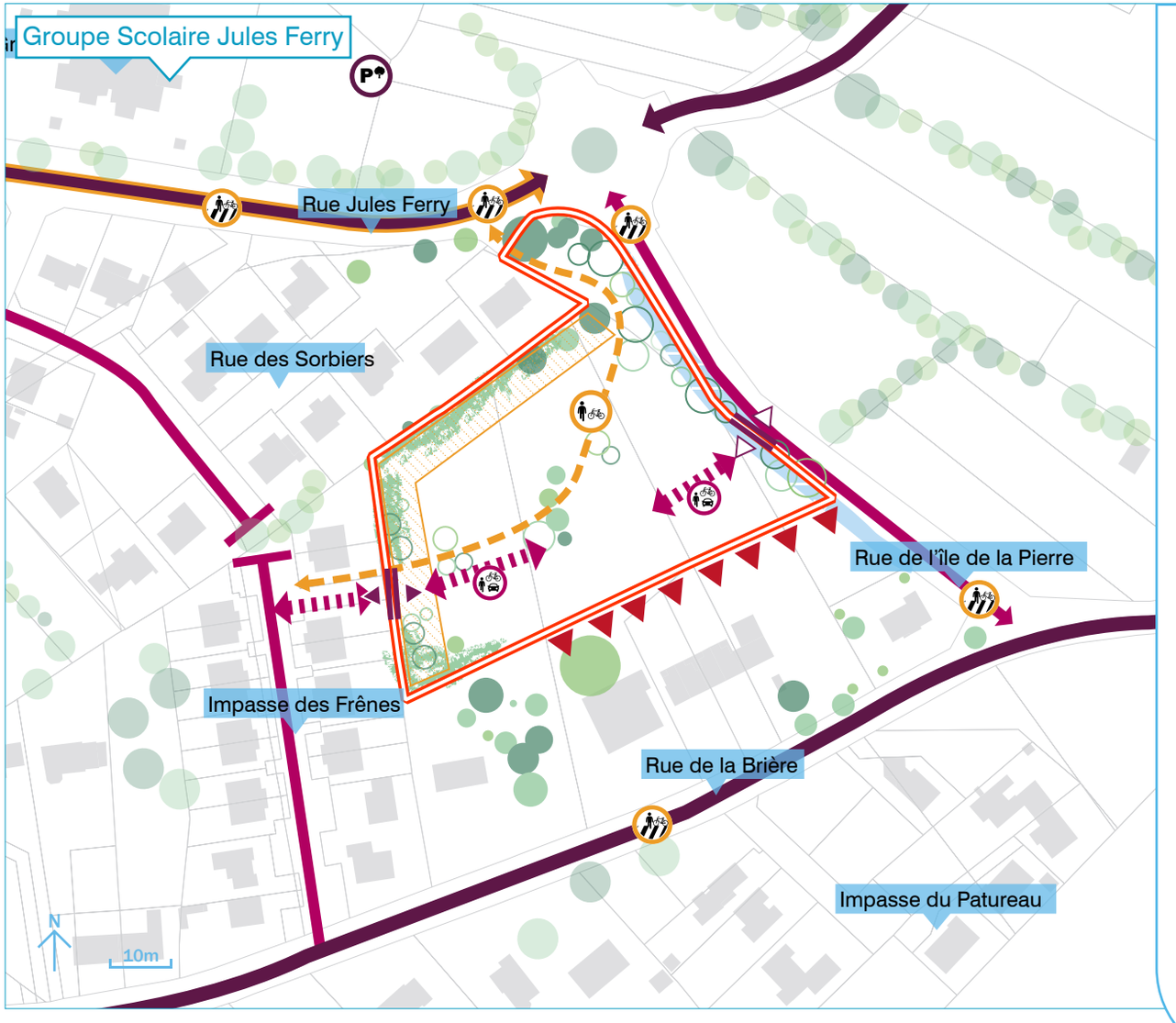
éléments existants du site

- trame arborée
- fossé humide
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement paysager



Les Frênes 3

Saint-André-des-Eaux



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Renforcer la trame bocagère de la lisière est pour recréer une «chambre bocagère» habitée

Préserver et valoriser le fossé humide en lisière est

Qualifier le traitement des interfaces en fond de parcelles nord et ouest par une lisière paysagère bocagère

Principes d'intégration à la forme urbaine

Assurer un recul des constructions (sauf annexe) avec le bâti existant

Intégrer dans le traitement du futur front bâti l'interface avec le bâti existant

Principes de desserte

Organiser un accès sur la rue de l'île de la Pierre et un second depuis l'impasse des Frênes

Développer au service du quartier une liaison traversante et plantée piéton/vélo

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers partagées

Les Frênes 3

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de «chambre bocagère» caractéristique du contexte paysager doit être développée en lisière du site, en particulier du côté de la rue de l'île de la Pierre.
- Le fossé humide le long de la rue de l'île de la Pierre doit être préservé et valorisé dans le traitement de la lisière paysagère est.
- Les sujets les plus mâtures du talus doivent être conservés et complétés par d'autres éléments arborés pour qualifier l'entrée piéton/vélo sur le site.

les recommandations

- Le linéaire bocager en coeur de site doit être mobilisé pour l'intégration paysagère du projet notamment la liaison piéton/vélo.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal doit être aménagé sur la rue de l'île de la Pierre et un accès secondaire sur l'impasse des Frênes. L'accès sur l'île de la Pierre doit être unique (pas d'autres accès possibles sur cette rue) afin d'assurer la sécurité routière, permettre une circulation sécurisée des piétons/vélos et la préservation de la trame boisée.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Une liaison piéton/vélo doit être intégrée au site et aménagée jusqu'à la traversée piétonne du talus arboré pour assurer une continuité sécurisée entre le quartier et les équipements.
- Un recul de toute construction (hors annexes) est à préserver au nord-ouest pour le traitement de l'interface avec les bâtis existants.
- Le traitement du futur front bâti doit prendre en compte le bâti existant et sa possible évolution.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche, dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une opération de 20 logements environ (+/-4).
- Réaliser, au minimum, 6 logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu de l'habitat intermédiaire et/ou du petit collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Intégrer à la nouvelle lisière bocagère de la rue de l'île de la Pierre l'accès principal au site.



Prendre en compte le bâti existant et sa réorganisation récente dans le traitement du futur front bâti.



La nouvelle liaison piéton/vélo doit être aménagée jusqu'au talus pour assurer l'accès sécurisé aux équipements.

La Cure 4

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- La Cure constitue un potentiel de projet de 0.4 hectare à moins de 600 m au nord du centre-bourg. Desservi par la rue Jules Ferry et la rue du stade, il bénéficie de la proximité des commerces, services et équipements.
- Le site s'inscrit dans un tissu pavillonnaire de maisons individuelles, caractéristique par son organisation en impasse mais aussi sa trame jardinée et arborée.
- La Cure est délimitée au sud par des murets de pierre et présente un patrimoine arboré notamment un arbre à l'angle du bâti central.



1. Le patrimoine arboré du *catalpa bignioides* et des murets de pierre au sud-ouest du site.

Objectifs généraux

L'aménagement de la Cure a pour objectif de conforter et de diversifier l'offre en logement et de participer à la revitalisation de la centralité.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du centre-bourg et développer son offre en équipements.

- Valoriser le patrimoine arboré et de petits murets de pierre.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le linéaire de murets de pierre en limite de site le long de la rue Jules Ferry.



3. La voie d'accès aux équipements scolaires depuis le giratoire de la rue Jules Ferry.

PRÉSENTATION DU SITE

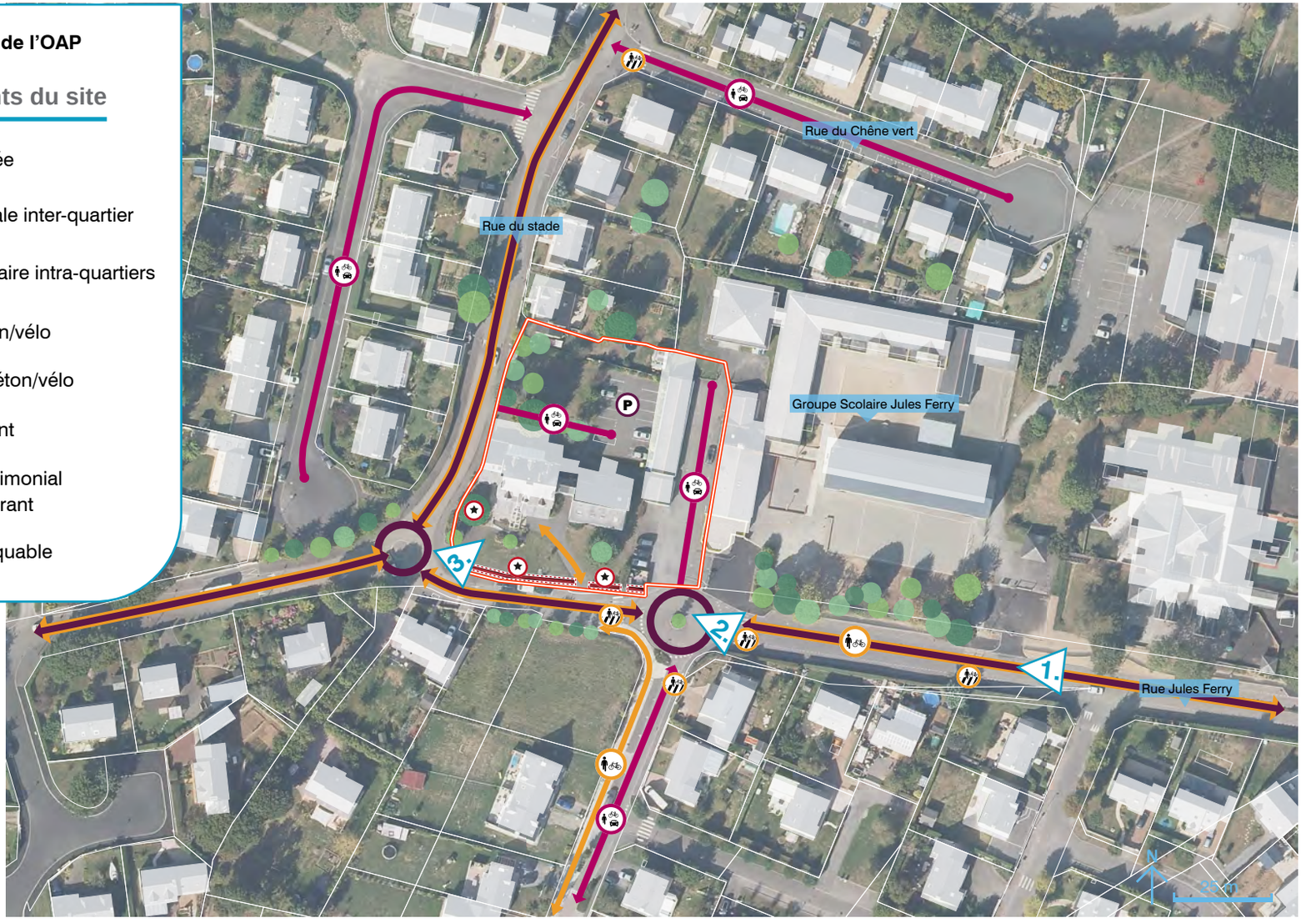
La Cure 4

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

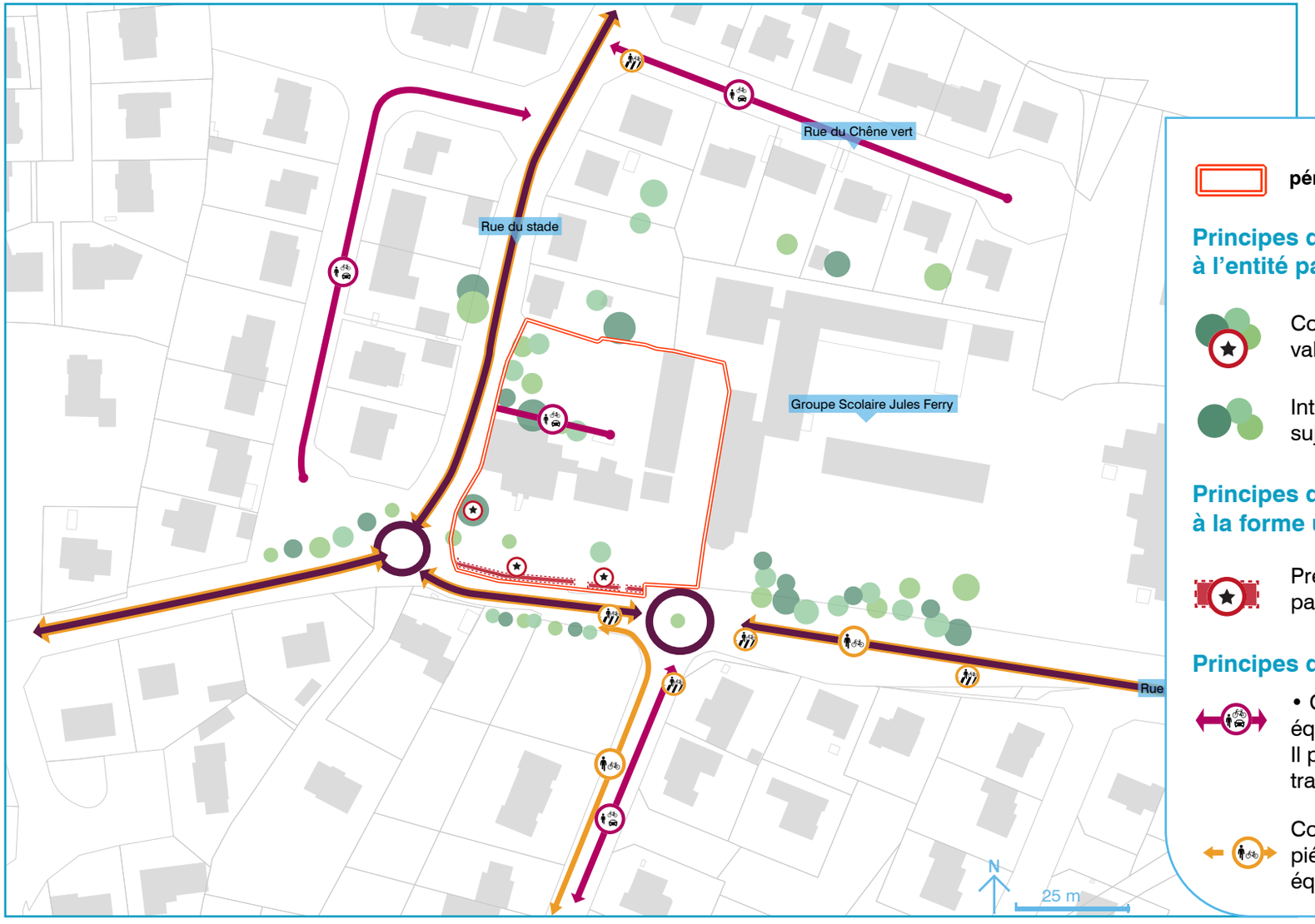
- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement
- élément patrimonial et/ou structurant
- arbre remarquable



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La Cure 4

Saint-André-des-Eaux



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver l'arbre identifié et le valoriser dans le projet

Intégrer en tant que possible les sujets de haute tige au projet

Principes d'intégration à la forme urbaine

Préserver et valoriser le petit patrimoine des murs de pierre

Principes de desserte

- Conserver un passage pour les équipements
Il peut être conservé dans son tracé actuel ou remplacé

Conserver via une liaison piéton/vélo un accès piéton aux équipements

La Cure 4
Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'arbre identifié comme élément repère doit être conservé et valorisé dans le futur projet.
- Les murets de pierre doivent être conservés. Si les accès existants nécessitent d'être modifiés, le mur doit être complété à l'identique pour combler les anciens accès.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès véhicule aux bâtiment existants et complex scolaire doivent être maitenus soit sur leur emprise actuelle soit remplacés.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération de 15 à 20 logements locatifs sociaux.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Préserver en tant que possible le *catalpa,* et à défaut, le compenser par d'autres plantations arborées.



Conserver les murets de pierre, et si modification des accès, compléter les murs à l'identique pour éviter le morcellement du linéaire.



Conserver l'accès aux équipements depuis la rue Jules Ferry.

PRÉSENTATION DU SITE

ZAC de Centre-bourg

Saint-André-des-Eaux

5

6

7

Caractéristiques du site

- L'OAP ZAC de centre-bourg constitue un potentiel d'urbanisation multi-sites rassemblant : Blanche Couronne de 1.2 hectare (Nord et Sud), Kerfut de 0.4 hectare et Anne de Bretagne de 1.0 hectare (nord et Sud).
- Localisés en coeur de centre-bourg les sites bénéficient de la proximité directe avec les équipements et commerces et de la desserte en transport en commun.
- Le projet de ZAC propose d'urbaniser des dents creuses et des sites en rénovation urbaine. Il intègre tant de l'habitat collectif, que de l'individuel et de l'individuel groupé desservis par des voies intra-quartiers, des liaisons piéton/vélo et des espaces paysagers.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement de la ZAC de centre-bourg a pour objectif de conforter et de diversifier l'offre en logement et de participer à la revitalisation de la centralité.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du centre-bourg et valoriser la proximité des équipements et services de celui-ci.

- Ménager la consommation d'espace en extension urbaine.

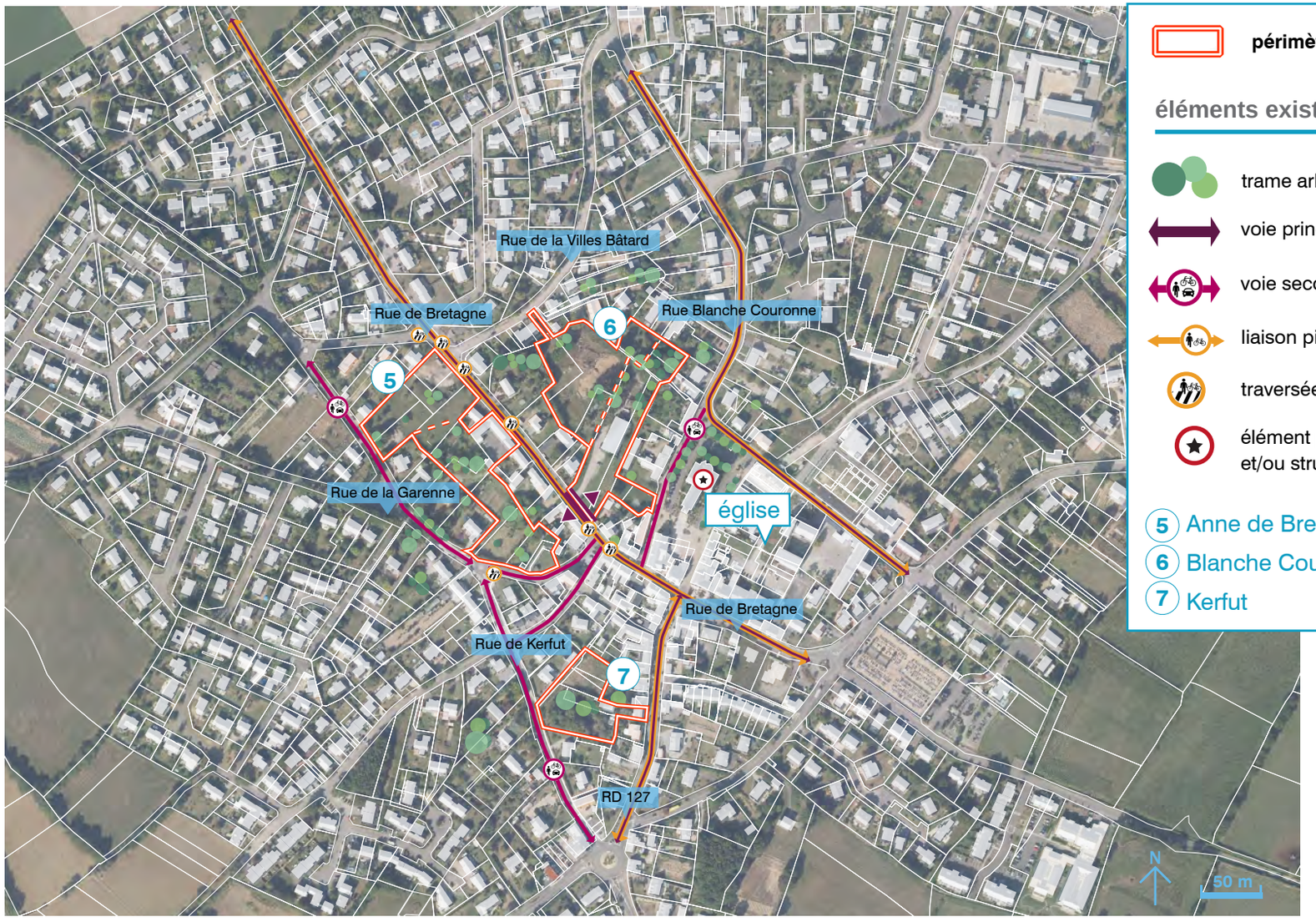
- Valoriser le maillage de sentiers récréatifs vers les espaces de nature et développer les liaisons piéton/vélo au sein du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**

ZAC de Centre-bourg

Saint-André-des-Eaux

5
6
7



périmètre de l'OAP

éléments existants du site

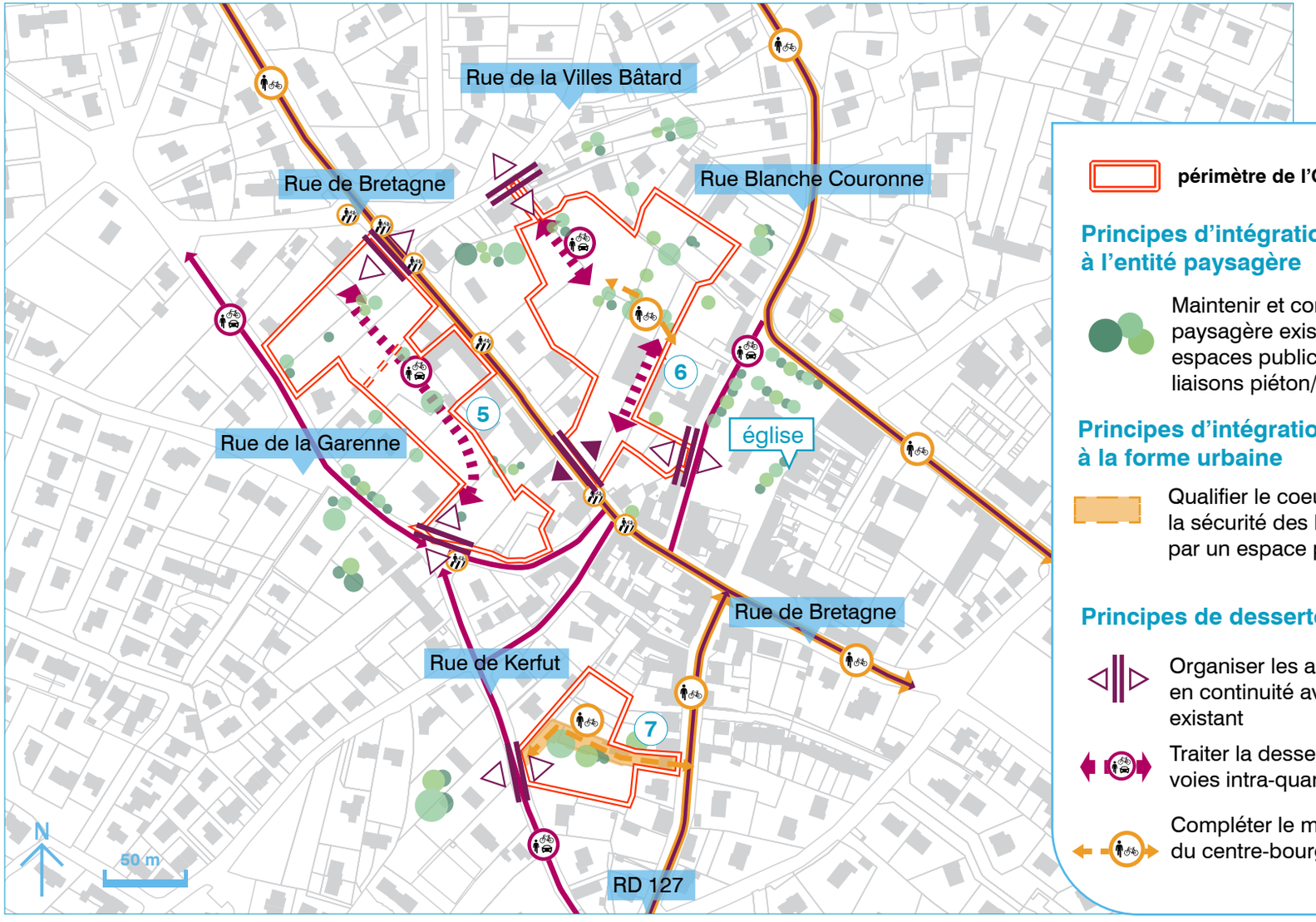
- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- élément patrimonial et/ou structurant

5 Anne de Bretagne *(Nord et Sud)*
6 Blanche Couronne *(Nord et Sud)*
7 Kerfut

ZAC de Centre-bourg

Saint-André-des-Eaux

5
6
7



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame paysagère existante au sein des espaces publics et le long des liaisons piéton/vélo

Principes d'intégration à la forme urbaine

Qualifier le coeur d'îlot et ménager la sécurité des liaisons piéton/vélo par un espace public

Principes de desserte

Organiser les accès principaux en continuité avec le tracé viaire existant

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers partagées

Compléter le maillage piéton/vélo du centre-bourg

ZAC de Centre-bourg

Saint-André-des-Eaux

5

6

7

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée paysagère doit être maintenue et renforcée au sein des futurs espaces publics et le long des liaisons piéton/vélo.
- En cas d'éclaircissement ponctuel du boisement, sélectionner et maintenir les sujets de hautes tiges pour l'insertion des futures constructions.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les coeurs d'îlots doivent accueillir des espaces publics, support de plantations et de liaisons piéton/vélo.
- Les accès au site doivent s'appuyer sur les accès existants et limiter l'emprise de la voiture sur site.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants et valoriser l'accès sécurisé aux équipements et aux espaces de nature à proximité.

recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée, en 3 sites faisant chacun l'objet d'un projet d'ensemble développé en cohérence à l'échelle du centre-bourg.
- Sur le site de Kerfut, accueillir une opération d'environ 20 logements individuels groupés et intermédiaires dont 75 % de locatif social et 25 % d'accession aidée.
- Sur le site de Blanche Couronne, développer en une seule opération environ 50 logements (+/- 10%) dont 30 % de locatif social et 10 % d'accession aidée.
- Sur le site d'Anne de Bretagne Sud, réaliser une opération de 35 logements environ, réaliser au minimum 10 à 15 logements locatifs sociaux.
- Sur le site d'Anne de Bretagne Nord, réaliser une opération de 35 logements environ, réaliser au minimum 10 à 15 logements locatifs sociaux.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Pré du bourg 8

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- Le Pré du bourg est situé au sud du bourg et en extension de deux secteurs urbanisés. Le site possède un potentiel d'urbanisation d'environ 3,9 hectares et est situé à moins de 500 m du centre-bourg. Le site est desservi par un cheminement doux situé à l'ouest depuis la rue de la Chapellerie. Il est situé entre deux secteurs construits récemment : le Pré Saint-André au nord accueillant la résidence Aolys (EHPAD) et le lotissement de la Métairie Neuve au sud. Le Pré du Bourg est également situé dans le prolongement nord de l'OAP « Métairie Neuve » (OAP n°12).

- Le site s'inscrit dans sa partie ouest dans un tissu résidentiel de maisons individuelles, soit adressées directement sur la rue principale, soit organisées en petites impasses. Dans sa moitié est, le site est en contact au nord avec des volumes et des hauteurs plus importants. Il s'agit de la résidence Aolys accueillant un EHPAD et de bâtiments collectifs. À l'est, le site bénéficie d'une ouverture paysagère sur des espaces agricoles cernés de bocage.

- Le Pré du Bourg, libre d'urbanisation, est occupé par des prairies de fauche dont les limites sont plantées de haies à dominante arbustive. Un bosquet est présent à l'ouest du site à proximité de la rue de la Chapellerie. À noter également la présence de zones humides à l'extrémité est du site, ainsi qu'une mare situées en tête de bassin versant d'un cours d'eau.

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Pré du Bourg a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser la trame bocagère et l'interface avec le milieu naturel humide situé à l'est.

- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg en respectant les gabarits existants.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



Localisation du site de projet de l'OAP



1. Accès prinicpal au site depuis la rue de la Chapellerie.

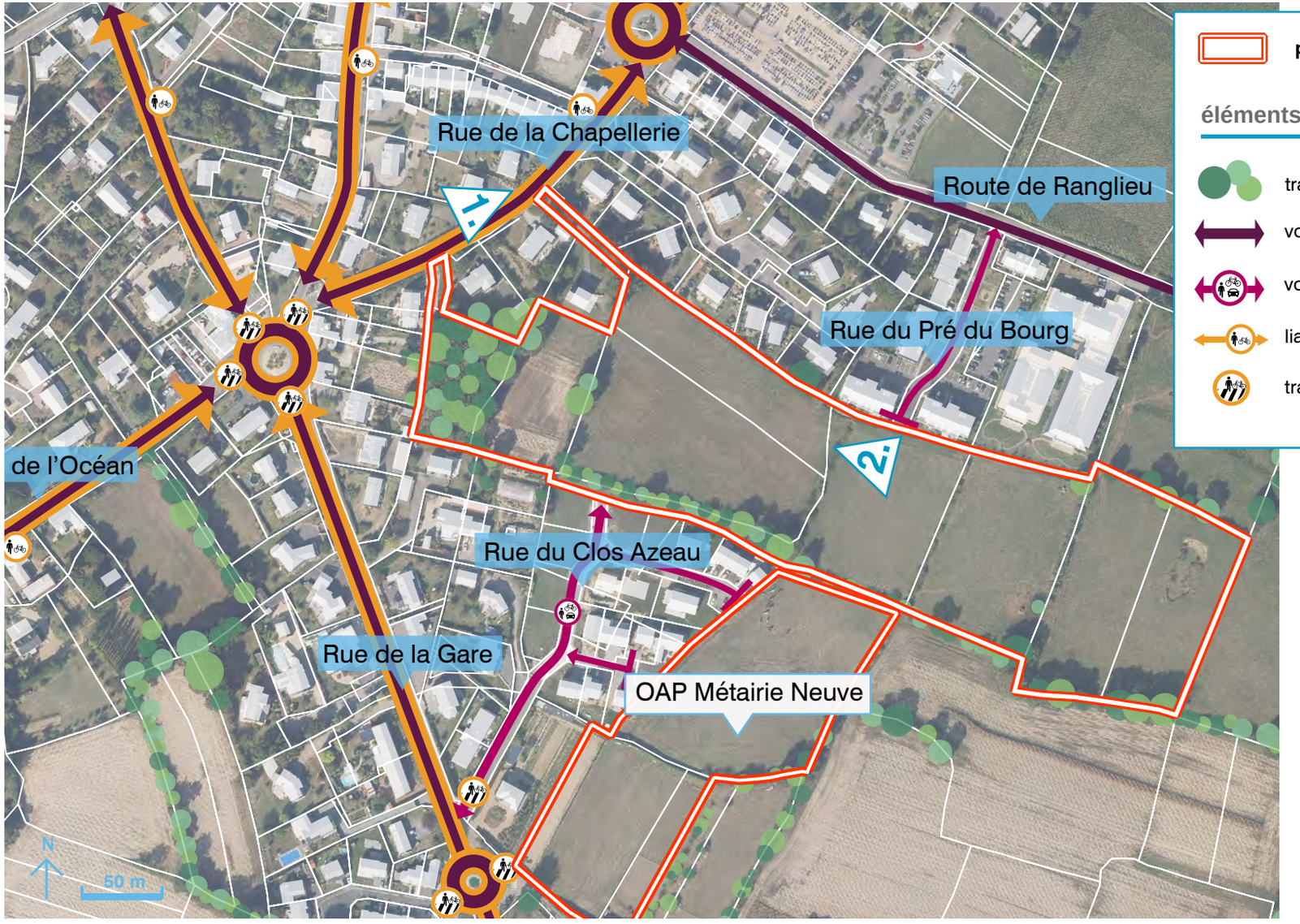


2. Vue sur la partie ouest du site depuis la résidence Aolys.

PRÉSENTATION DU SITE

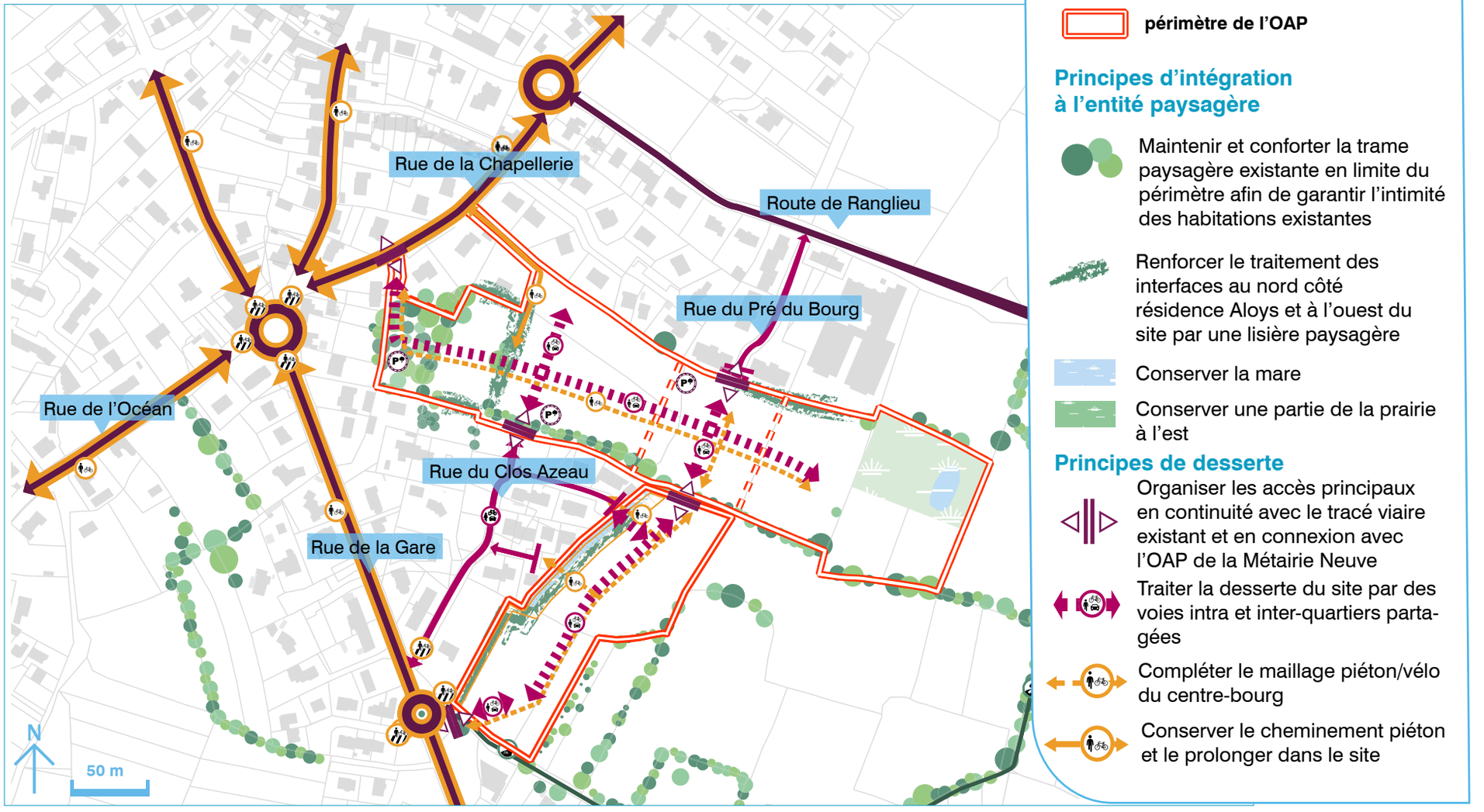
Pré du bourg 8

Saint-André-des-Eaux



Pré du bourg 8

Saint-André-des-Eaux



Pré du bourg 8

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les sujets de hautes tiges situés dans le bosquet à l'entrée ouest de la ZAC seront conservés afin de préserver l'intimité des habitations existantes situées le long des rues de la Chapellerie et de la Gare.
- Les haies arbustives et arborées délimitant les parcelles actuellement cultivées doivent être préservées et renforcées en particulier en limite du périmètre de la ZAC afin d'assurer une meilleure intégration paysagère du site au regard des quartiers proches actuels et futurs.
- La mare ainsi qu'une partie de la prairie situées à l'est du site seront préservées.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal doit être aménagé à l'ouest depuis la rue de la Chapellerie.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier. Des dessertes intra-quartiers sont à prévoir via le nord et le sud depuis la rue du Pré du Bourg pour rejoindre le futur aménagement du site de la Métairie Neuve (OAP n°12) et via la rue du Clos Azeau.
- Des liaisons piéton/vélo est-ouest et nord-sud doivent être intégrées et aménagées en continuité avec les quartiers existants et les opérations futures.
- L'opération devra répondre à une mixité de formes urbaines avec notamment la réalisation de toitures à doubles pentes et non exclusivement des toitures terrasses.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Comporter une mixité de l'offre de logements entre logements individuels et collectifs (intermédiaires)
- Accueillir une opération d'habitat d'une densité brute de 20 logements par hectare minimum
- Réaliser, au minimum, 20 logements sociaux.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Préserver les sujets de hautes tiges du bosquet situé à l'ouest du site.



Aménager l'accès principal à l'ouest depuis la rue de la Chapellerie via l'accès piéton existant.



Conserver une partie de la prairie humide située à l'est du site.

Les Fosses Paviolles

Saint-André-des-Eaux

9

Caractéristiques du site

- Les Fosses Paviolles constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 0.8 hectare à moins de 400 m du centre-bourg. Desservi par la rue de l'Océan/ RD 127, le site est adressé sur l'entrée de ville sud.
- Le site s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles, soit adressées directement sur la rue principale, soit organisées en impasses perpendiculaires à la rue de l'Océan. Cette séquence d'entrée de ville bénéficie du contexte de paysage agricole du bocage, relativement préservé par le bâti.
- Les Fosses Paviolles, libre d'urbanisation est délimité à l'ouest par un chemin creux boisé : l'impasse des Fosses Paviolles qui se poursuit au sud en un talus bocager. Au sud, le site dipose d'une ouverture paysagère sur une étendue agricole.



1. Un maillage bocager incomplet en limite sud de site face aux nouvelles constructions.

Objectifs généraux

L'aménagement du site des Fosses Pavioles a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Qualifier l'entrée de ville.
- Valoriser la trame bocagère et l'accès au chemin creux.
- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La desserte inter-quartier de la rue de l'Océan : un accès direct à la RD 127, au centre-bourg et une liaison piétonne/vélo.



3. Le tissu pavillonnaire à l'ouest de la rue de l'Océan.

PRÉSENTATION DU SITE

Les Fosses Paviolles 9

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- traversée piéton/vélo
- voie principale inter-quartier
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif

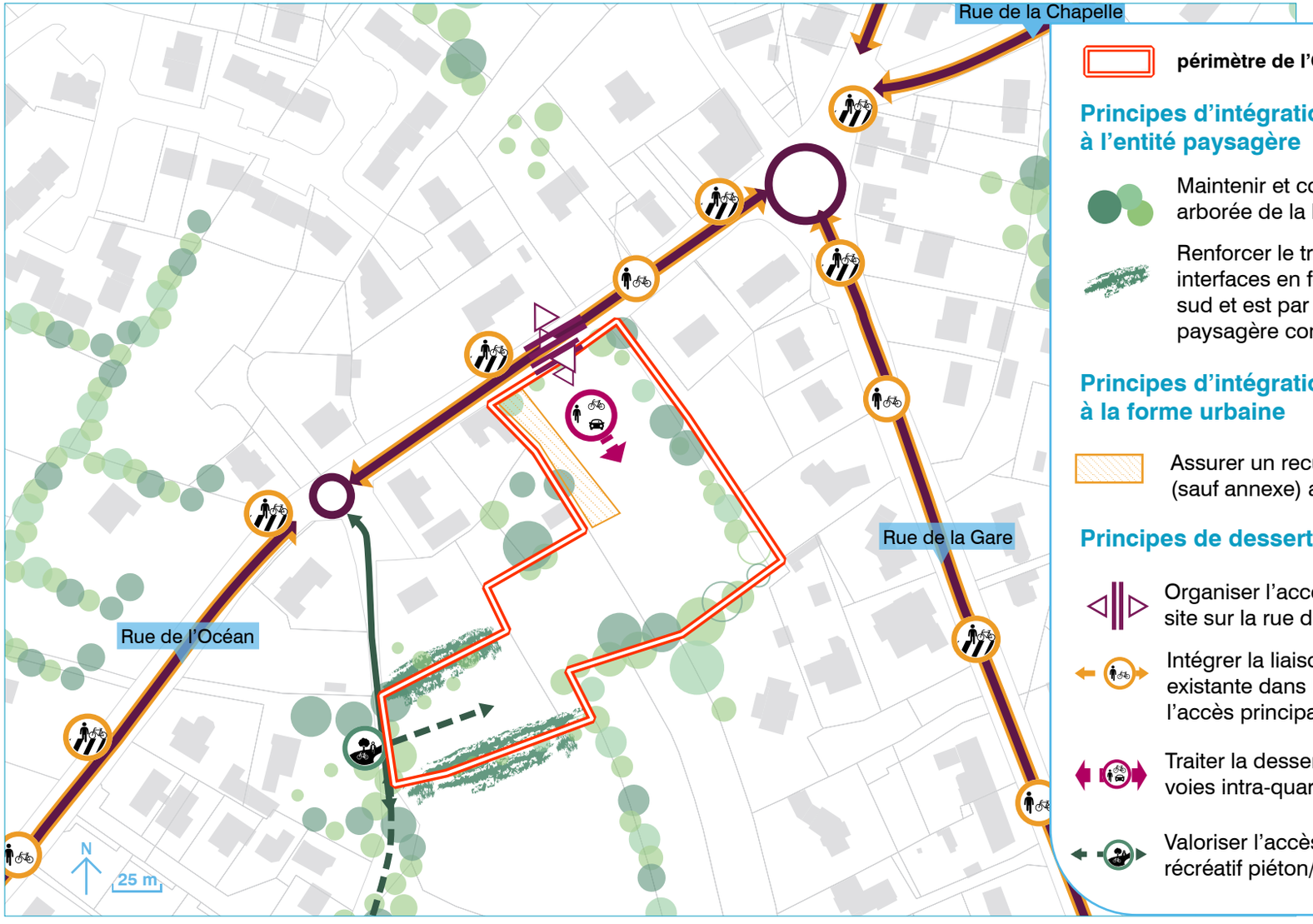
chemin creux de l'impasse de Fosses Paviolles

maillage bocager incomplet



Les Fosses Paviolles 9

Saint-André-des-Eaux



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame arborée de la lisière paysagère

Renforcer le traitement des interfaces en fond de parcelles sud et est par une lisière paysagère complémentaire

Principes d'intégration à la forme urbaine

Assurer un recul des constructions (sauf annexe) avec le bâti existant

Principes de desserte

Organiser l'accès principal au site sur la rue de l'Océan

Intégrer la liaison piéton/vélo existante dans le traitement de l'accès principal

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers partagées

Valoriser l'accès au sentier récréatif piéton/vélo

Les Fosses Paviolles 9

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de «chambre bocagère» caractéristique des limites du site doit être préservée et renforcée en particulier celle assurant l'interface avec le bâti existant au sud.
- Le chemin creux boisé à l'ouest du site doit être intégré au projet comme support de la trame paysagère et des accès piéton/vélo.

les recommandations

- L'ouverture paysagère au sud en direction des espaces agricoles peut être maintenue.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès unique au site sur la rue de l'Océan doit organiser entrée et sortie tout en préservant la continuité de la liaison piéton/vélo.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Un accès piéton/vélo depuis la liaison de la rue de l'océan doit être aménagé vers le sentier récréatif, accès secondaire au site.
- Un recul de toute construction (hors annexes) est à préserver au nord-ouest pour le traitement de l'interface avec les bâtis existants.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche, dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une opération de 17 logements environ (+/-2).
- Réaliser, au minimum, 5 logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé, et/ou de l'habitat intermédiaire, et/ou du petit collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Valoriser le chemin creux de l'impasse des Fosses Paviolles comme un sentier récréatif piéton/vélo.



Aménager l'accès via le chemin creux : sélection de la végétation, préservation des milieux humides...



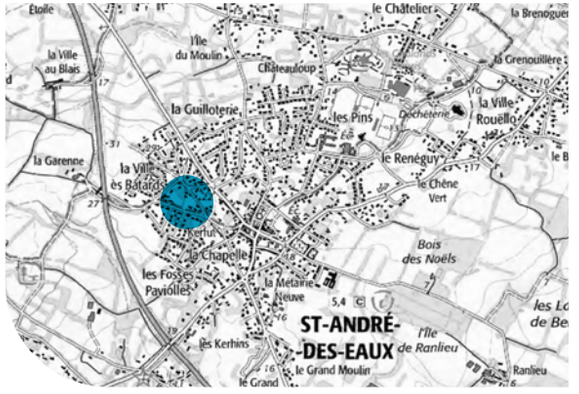
Sélectionner et valoriser la trame bocagère en limite de site, la renforcer pour le traitement des interfaces avec le bâti.

La Garenne 10

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- La Garenne constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.5 hectare à moins de 500 m à l'ouest du centre-bourg, directement desservi par les rues de la Garenne et du Parc Neuf.
- Le site s'inscrit dans un quartier résidentiel entre terres agricoles, RD 47 et la rue principale de Bretagne. Il est qualifié par une trame paysagère de fossés bocagers et de chênes. Le maintien de cette trame végétale par le recul des constructions depuis les rues permet l'intégration de maisons individuelles et à proximitié directe du site, en limite ouest, de logements collectifs.
- La Garenne, libre d'urbanisation, présente une lisière sud bordée de haies et de chênes tandis qu'au nord et à l'ouest, les haies plus basses ou inexistantes permettent une percée visuelle sur le clocher de centre-bourg.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le mail bocager des chênes de la rue de la Garenne.



2. Depuis le coeur du site, la proximité du centre-bourg soulignée par la perspective sur le clocher.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de la Garenne a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Maintenir une entrée qualitative sur le site depuis la rue de la Garenne et préserver l'alignement de chênes existants.

- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



3. La rue de la Garenne à hauteur du site (à gauche).

La Garenne 10

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

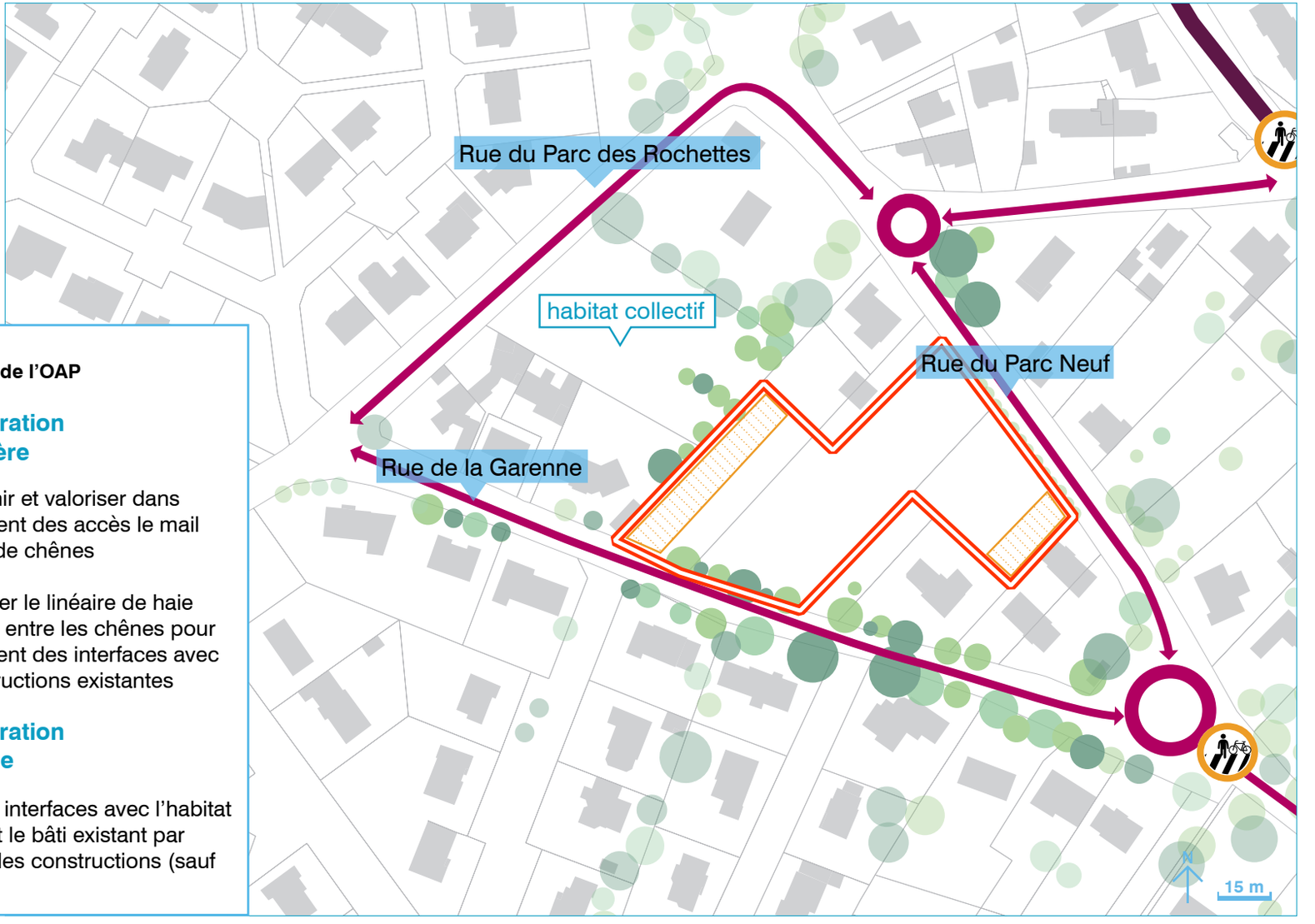
éléments existants du site

- trame arborée
- traversée piéton/vélo
- recul des constructions
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers



La Garenne 10

Saint-André-des-Eaux



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

- Maintenir et valoriser dans le traitement des accès le mail bocager de chênes
- Préserver le linéaire de haie bocagère entre les chênes pour le traitement des interfaces avec les constructions existantes

Principes d'intégration à la forme urbaine

Traiter les interfaces avec l'habitat collectif et le bâti existant par un recul des constructions (sauf annexes)

La Garenne 10

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Un recul de toute construction (annexes comprises), similaire à celui observé au sud du site est à maintenir pour préserver la cohérence paysagère et la qualité du front bâti de la rue de la Garenne. Ce recul doit permettre la préservation du mail bocager de chênes et, dans la mesure du possible, du linéaire de haie bocagère entre ces même arbres.

les recommandations

- La perspective visuelle sur le clocher peut être maintenue sur la partie centrale du site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès aux parcelles doit se faire directement depuis les rue du Parc Neuf et de la Garenne en raison de la profondeur de la parcelle.
- Un recul de toute construction (hors annexes), est à préserver pour le traitement de l'interface avec les logements collectifs.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche, dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une opération de 9 logements environ (+/-1).
- Réaliser, au minimum, 2 logements sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Réaliser les accès en conservant les chênes et traiter les interfaces avec le bâti existant par le maintien partiel des haies bocagères.



Ménager l'interface avec les logements collectifs (à gauche) par le recul des constructions (hors annexes).

La Barbotte 11

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- La Barbotte constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.5 hectare à moins de 500 m au nord-est du centre-bourg. Desservi par la rue de Brière, le site bénéficie également de la proximité du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs de l'Espace des Marais.
- Le site s'inscrit dans un quartier résidentiel de maisons individuelles qualifiées par une trame arborée (endémique et horticole), également présente sur celui-ci.
- La Barbotte est actuellement occupée par une petite annexe en pierre, un muret et une construction délabrée marquant l'entrée depuis la rue de Brière. La rue présente une courbure le long du site, soulignée d'une liaison piétonne/vélo enherbée mettant en valeur l'annexe et les éléments de muret.



1. L'entrée de site dans le virage de la rue de Brière.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de la Barbotte a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser le petit patrimoine bâti et arboré existant.
- Maintenir une entrée qualitative sur le site et préserver l'alignement existant.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. L'annexe et le muret de pierre (à gauche).



3. Les conifères (à gauche) et le taillis de feuillus (à droite) du site.

PRÉSENTATION DU SITE

La Barbotte 11

Saint-André-des-Eaux

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- élément patrimonial et/ou structurant



La Barbotte 11

Saint-André-des-Eaux



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Sélectionner et valoriser dans la trame arborée les sujets participant à la lisière paysagère

Renforcer le traitement des interfaces en fond de parcelles nord et ouest par une lisière paysagère complémentaire

Principes d'intégration à la forme urbaine

Maintenir, réhabiliter l'annexe en pierre et l'intégrer dans les usages du projet

Principes de desserte

Aménager l'accès principal du site à hauteur de l'annexe

Conserver la liaison piéton/vélo

Se raccorder à la voie principale inter-quartier

La Barbotte 11

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'annexe en pierre (ci-dessous) doit être maintenue, réhabilitée et intégrée dans les usages du projet.
- Le traitement des interfaces en fond de parcelles doit être assuré par la sélection et la valorisation de la végétation aborée existante.

les recommandations

- Le muret de pierre et les matériaux issus de la démolition des bâtiments délabrés sont à mobiliser, en tant que possible, pour l'aménagement de l'entrée sur le site.
- Le maintien de certains conifères au centre du site doit permettre de conserver la trame paysagère du quartier et d'assurer l'insertion des futures constructions.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès au site doit se faire par une entrée unique sur la rue de la Brière en raison des risques routiers liés au manque de visibilité dans le virage. Son aménagement doit permettre une circulation sécurisée des piétons et vélos.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche, dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une opération de 15 logements environ (+/-2).
- Réaliser, au minimum, 4 logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir et rénover l'annexe en pierre (à gauche).



Le muret :
un potentiel de traitement de l'entrée du site à réutiliser.

La Métairie Neuve 12

Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- La Métairie Neuve constitue, en entrée de ville sud, un potentiel d'urbanisation d'environ 1,5 hectares à moins de 500 m du centre-bourg. Desservi au sud par la rue de l'Océan/RD 127 via un giratoire, le site jouxte à l'ouest les impasses pavillonnaires de la rue du Clos Azeau et au nord le site de projet de la ZAC de centre-bourg.
- Le site s'inscrit à l'ouest et au nord dans un tissu résidentiel de maisons individuelles, soit adressées directement sur la rue principale, soit organisées en petites impasses. A l'est, le site bénéficie d'une ouverture paysagère sur des espaces agricoles cernés de bocage.
- La Métairie Neuve, libre d'urbanisation est délimitée au sud par un sentier récratif bordé de fossés bocagers. Au nord, un linéaire bocager marque la séparation avec un des sites à urbaniser de la ZAC de centre-bourg.



1. L'accès principal du rond-point de la rue de la Gare (depuis le sentier récréatif au sud du site).

Objectifs généraux

L'aménagement du site de la Métairie Neuve a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Qualifier l'entrée de ville.
- Valoriser la trame bocagère de la commune.
- Diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



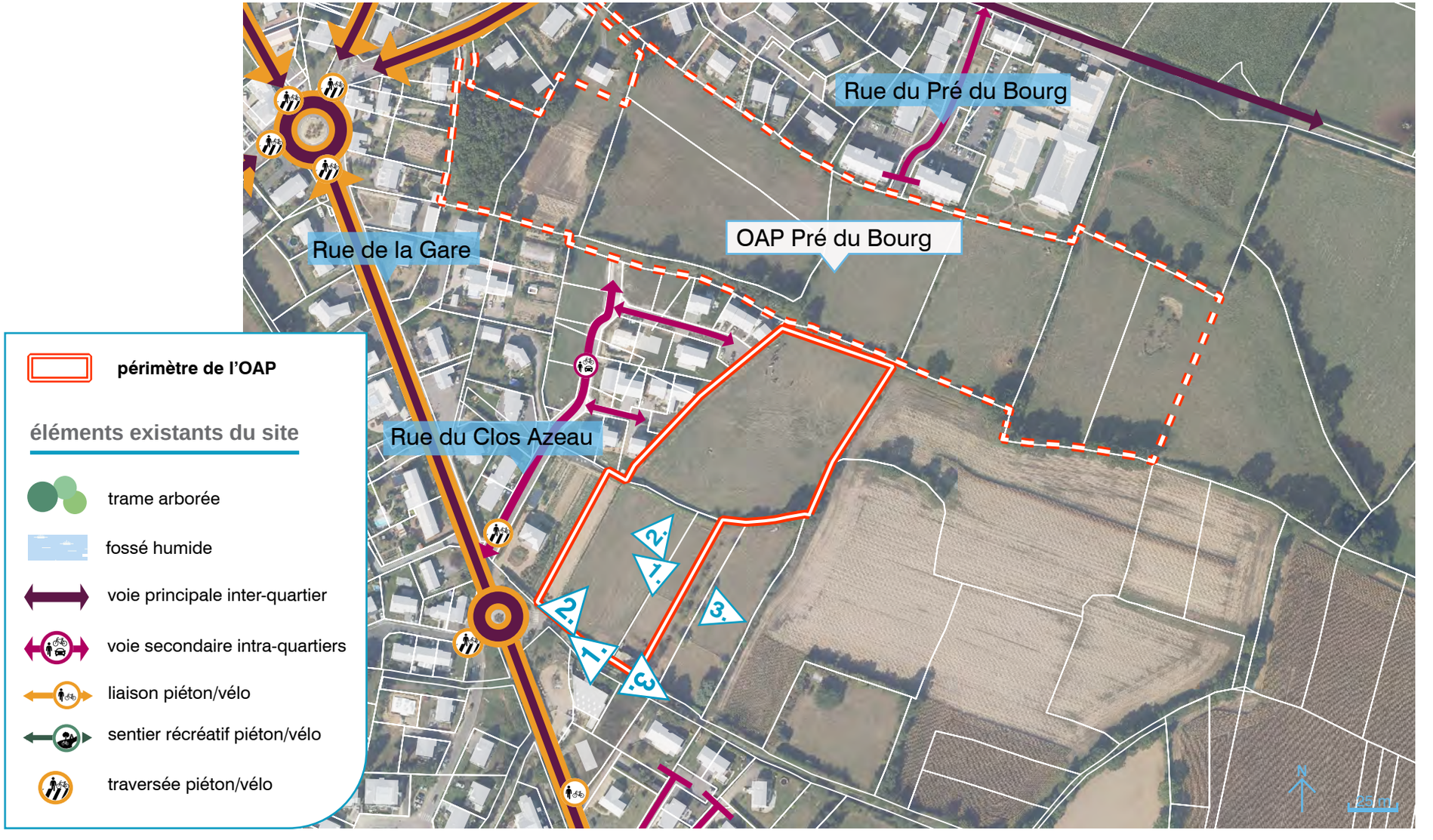
2. Les «chambres bocagères» : une trame paysagère héritée du parcellaire agricole caractéristique du grand paysage de bocage rétro-littoral.



3. La lisière sud avec le bâti existant qualifiée par le bocage et des sujets arborés de haute tige.

La Métairie Neuve 12

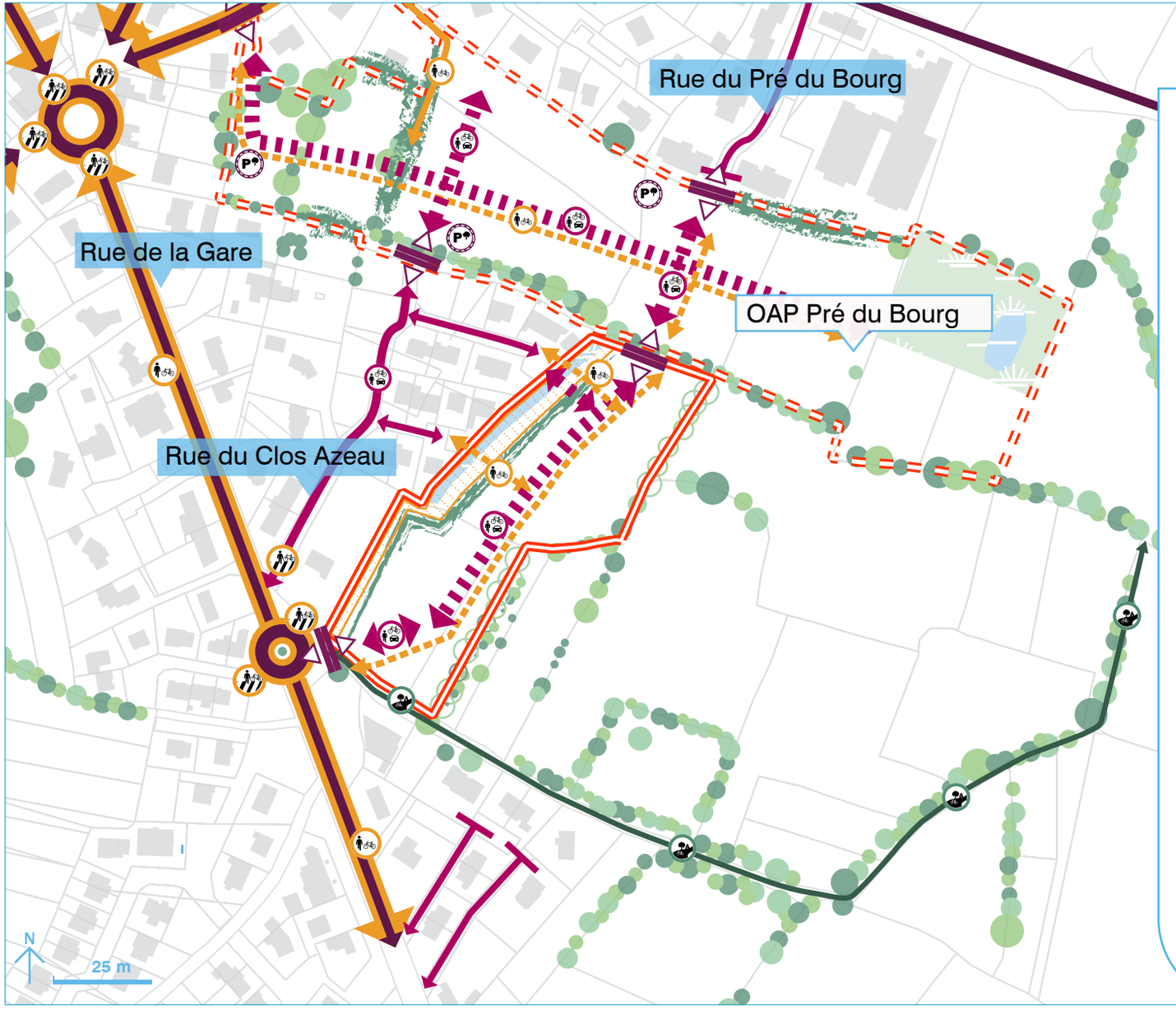
Saint-André-des-Eaux



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La Métairie Neuve 12

Saint-André-des-Eaux



périmètre de la ZAC

périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame arborée en lisière de site

Renforcer le traitement des interfaces en fond de parcelles ouest par une lisière paysagère mettant en valeur le fossé humide

Principes d'intégration à la forme urbaine

Assurer un recul des constructions (sauf annexe) avec le bâti existant

Principes de desserte

Organiser les accès pour une desserte nord/sud

Développer le maillage piéton/vélo du site en lien avec le quartier

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers partagées

Valoriser l'accès au sentier récréatif piéton/vélo

La Métairie Neuve 12

Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de «chambre bocagère» caractéristique du contexte paysager doit être développée au sein du site, en particulier en interface avec le bâti existant.
- Les sujets de hautes tiges du talus doivent être conservés et complétés par d'autres éléments arborés pour qualifier les entrées sur le site.
- Le fossé humide doit être préservé par le recul du bâti et mis en valeur dans la lisière paysagère ouest.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès principaux doivent être aménagés au sud depuis le rond-point de la rue de la Gare et au nord en continuité avec la desserte de la ZAC.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Des liaisons transversales piéton/vélo doivent être intégrées au site et aménagées en continuité avec le quartier et les opérations futures.
- Un recul de toute construction (hors annexes) est à préserver à l'ouest pour le traitement de l'interface avec les bâtis existants.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération d'habitat de 30 logements environ (+/-4).
- Réaliser, au minimum, 25% de logements sociaux et 10% d'accession aidée.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel et/ou individuel groupé, que du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir la trame arborée en lisières de site.



Intégrer l'interface avec le bâti existant de l'impasse de la Maladrie dans l'aménagement de l'entrée sud du site.



Adapter les typologies architecturales à celles en lisière du site : collectif & groupé (au nord), individuel (à l'ouest et au sud).

Brais Nord 13

Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Brais Nord recouvre environ 39.0 hectares au nord-est de la zone d'activité, desservi par la RD 47-Route de la Ville Heulin depuis un giratoire récemment aménagé.
- Le long de la RD 47 à hauteur de la parcelle, le site bénéficie d'un mail planté en continuité du travail de trame aborée aménagée sur le parc d'activités de Brais le long des voies strucurantes support de qualité paysagère et de liaisons piéton/vélo.
- Brais nord est actuellement libre d'urbanisation et bénéficie d'un maillage bocager en lisière nord et est de site.
- Le site est concerné par la présence de deux servitudes : un pipeline au nord et une canalisation de gaz au sud.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement de Brais Nord a pour objectif le développement d'une nouvelle offre à vocation économique, en continuité avec la zone d'activité existante de Brais.

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Développer l'offre à vocation économique dans une zone d'activités structurante à l'échelle de l'intercommunalité,

- S'inscrire dans la trame viaire existante et la compléter en continuité pour optimiser la desserte du site,

- Ménager l'impact paysager de l'aménagement par la préservation et la valorisation de la lisière bocagère,

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



1. La trame arborée et de liaisons piéton/vélo existante le long de la rue Thomas Edisson.



2. L'entrée du site à hauteur du giratoire de la RD 47.

PRÉSENTATION DU SITE

Brais Nord 13

Saint-Nazaire

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

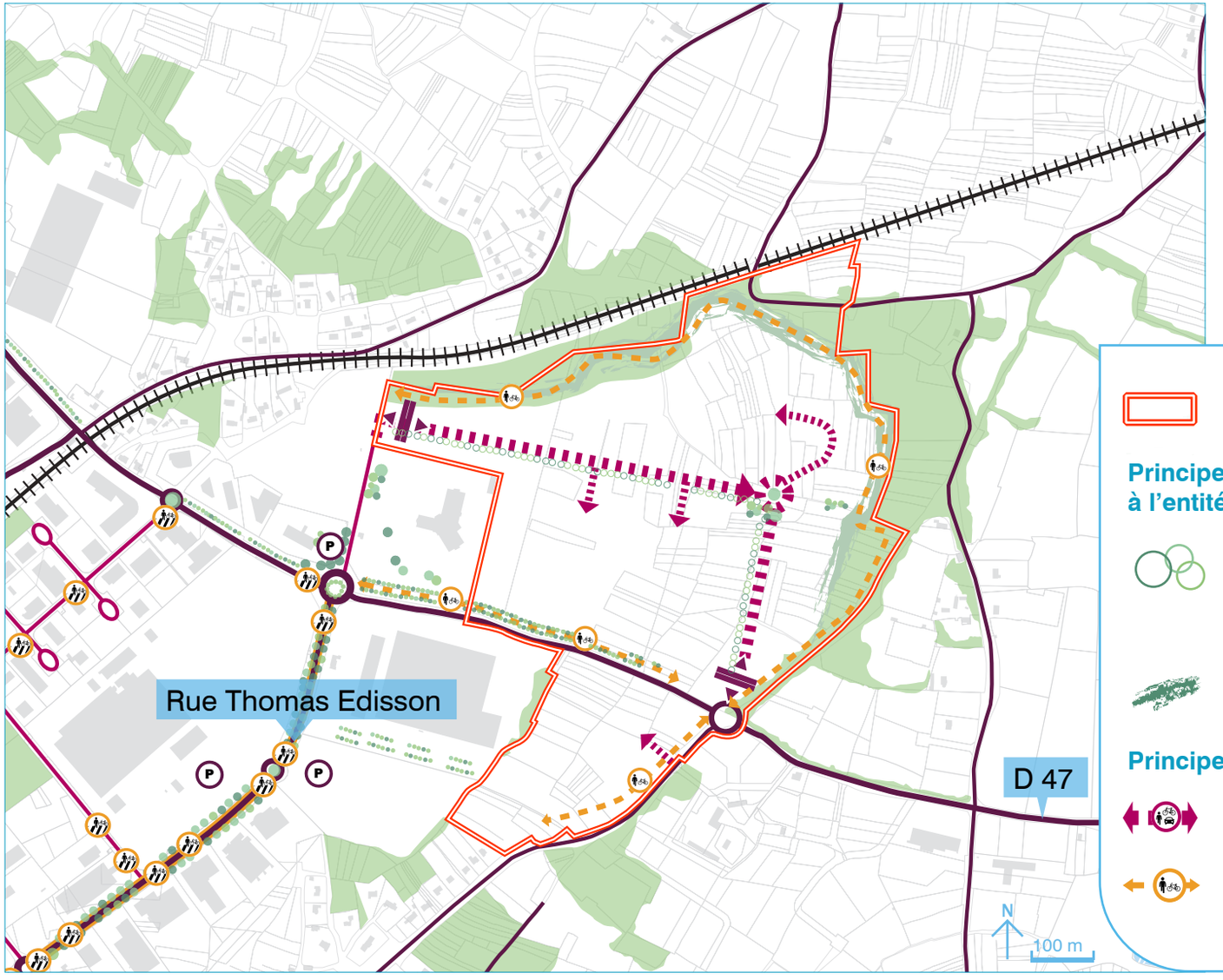
- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement / stationnement paysager



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Brais Nord 13

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Poursuivre l'aménagement paysagers des entrées, des accotements routiers et le long des liaisons piéton/vélo

Développer une lisière paysagère en limite de site et à l'interface avec la trame arborée existante

Principes de desserte et d'usage

Qualifier la desserte interne des sites par des voies plantées

Renforcer le maillage piéton/ vélo et l'intermodalité avec les transports en commun

Brais Nord 13

Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les trame bocagère du site doit être conservée en lisière et complétée par une trame plantée, en continuité de celle existante sur la zone d'activité, notamment sur les accotements de giratoires, sur les entrées, le long des voies et des liaisons piéton/vélo.
- Le traitement des bassins de rétention en périphérie du site doit être le support d'un traitement paysager également lisière d'intégration paysagère de la zone.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès doivent être aménagés depuis le giratoire sur la RD 47 et en continuité de la voie à l'ouest desservie également par un giratoire.
- La desserte interne s'organise par une voie centrale support de liaison piéton/vélo. A partir de cette voie centrale, des voies secondaires doivent organiser le découpage de lots.

les recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

TVB RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Développer plusieurs lots «prêts à construire» dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs du SAE-Schéma d'Accueil des Entreprises.
- Accueillir de l'activité économique en continuité de l'offre existante sur la zone.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Valoriser la lisière bocagère existante pour l'intégration paysagère de la zone notamment l'aménagement des bassins de rétention.



Inscrire les accès et la desserte interne au site dans la trame arbotrée plantée existante et la compléter.



Aménager les accès depuis le nouveau giratoire de la RD 47.

Les Commandières 14

Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Les Commandières recouvrent environ 21.4 hectares au nord du quartier de l'Immaculée, desservies par l'échangeur entre la Route Bleue-RD 213 et la RD 492. Adressé le long de la RD47- Route des Commandières, le site intègre un vaste espace commercial à l'ouest et sur sa pointe est.
- L'urbanisation existante, en dehors des surfaces commerciales, en périphérie et sur le site est composée de maisons individuelles adressées directement sur la route des Commandières.
- Les précédents aménagements commerciaux et de desserte intègrent un traitement qualitatif et paysager des espaces : mails de pins, stationnement planté...
- Une servitude est localisée au sud-ouest du site : canalisation de transport de gaz.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement des Commandières a pour objectif le développement d'une nouvelle offre commerciale, avec un haut niveau de service, complémentaire du centre-ville.

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Poursuivre la qualification paysagère du site et de ces accès,
- Renforcer l'offre commerciale du territoire,
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



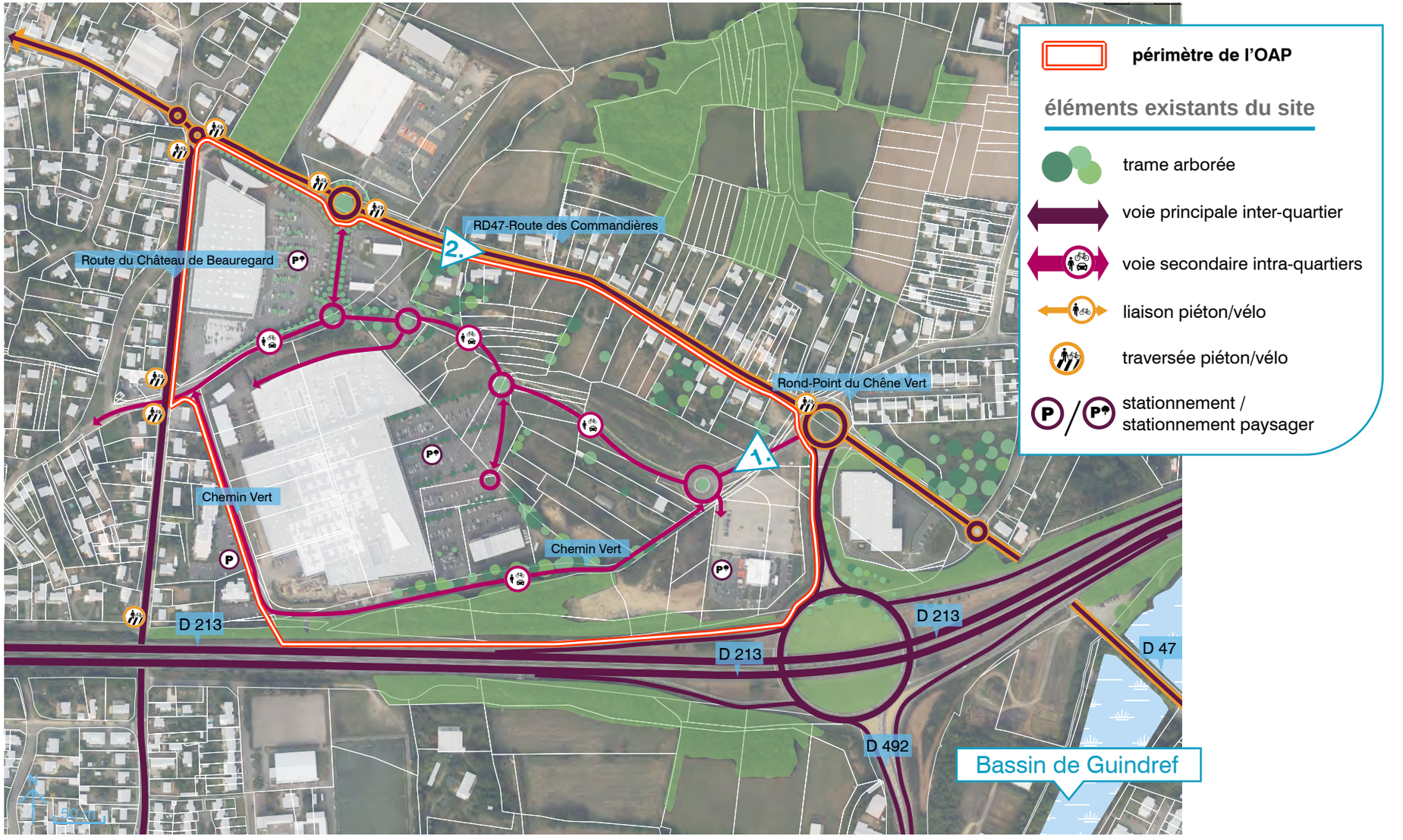
1. Le traitement paysager de l'entrée du site.



2. Les rives de la Route des Commandières.

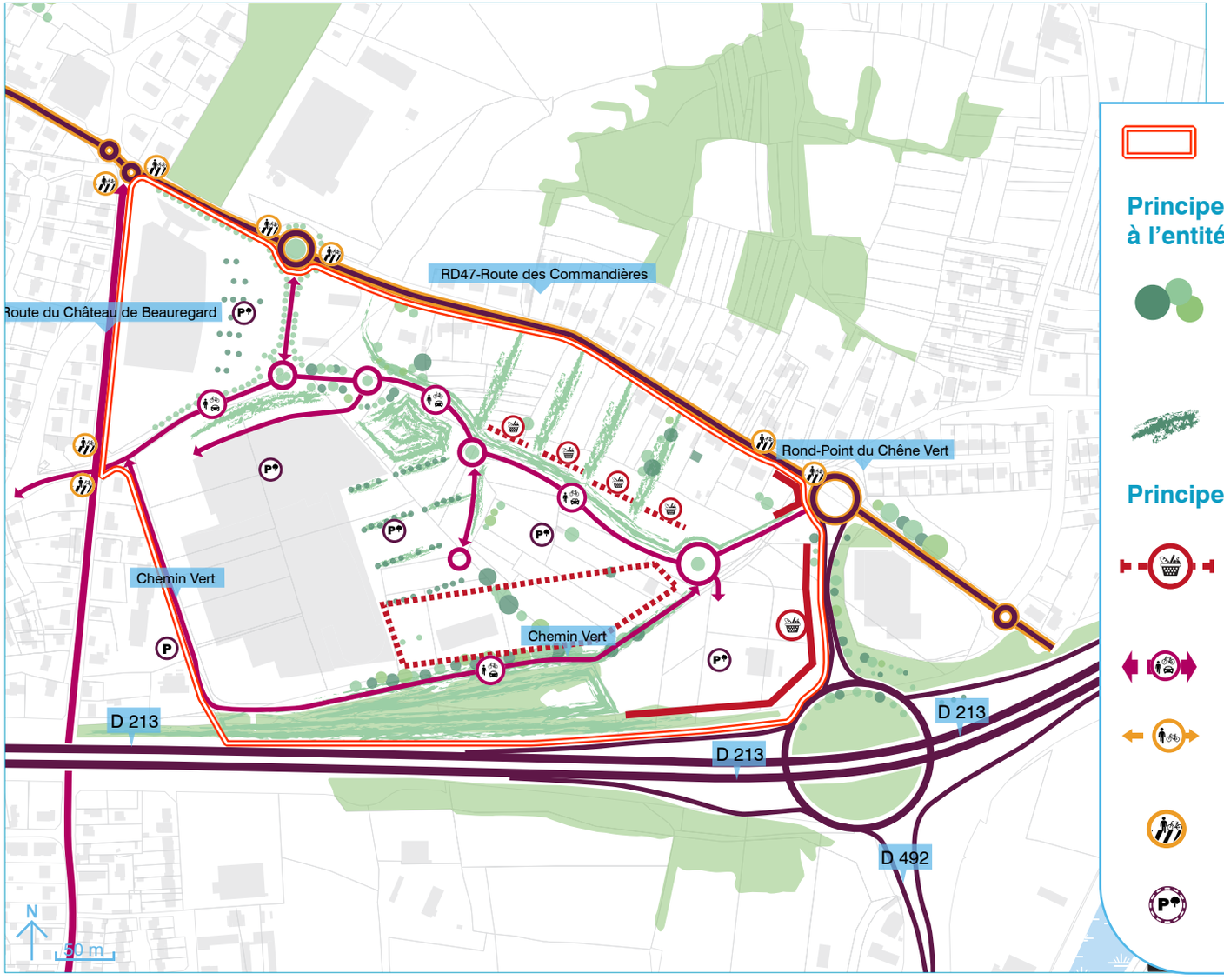
Les Commandières 14

Saint-Nazaire



Les Commandières 14

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Poursuivre l'aménagement paysager des entrées, des accotements routiers et le long des liaisons piéton/vélo

Développer une lisière paysagère en limite de site et à l'interface avec le bâti existant

Principes de desserte et d'usage

Intégrer de nouveaux linéaires commerciaux avec double adressage au nord du site au sein de chambres paysagères

Qualifier la desserte interne des sites par des voies intra-quartiers

Renforcer le maillage piéton/vélo et l'intermodalité avec les transports en commun

Sécuriser les traversées de la route des Commandières

Mutualiser le stationnement et le requalifier en stationnement paysager

Les Commandières 14

Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les plantations du site doivent être conservées et complétées notamment sur les accotements de ronds points, sur les entrées, le long des voies et des liaisons piéton/vélo.
- Une lisière paysagère doit être développée à l'interface avec le bâti existant et en limite sud de site.

les recommandations

- Le nombre d'enseignes et de dispositifs publicitaires doit être limité par la mise en oeuvre d'une signalétique homogène et chartée (graphisme et mobilier support).
- Les toitures susceptibles d'être vues, en raison de la topographie du site, doivent faire l'objet d'un traitement favorisant leur intégration paysagère (ex : végétalisation).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'entrée principale par le Chemin Vert doit être réaménagée en conséquence et une nouvelle voie est-ouest créée pour l'accès aux stationnements clients.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants, sécuriser les traversées de la RD47- Route des Commandières et encourager la desserte autre qu'automobile.
- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager et l'organisation de la desserte favoriser la mutualisation des places.

les recommandations

- La route des Commandières, RD47- Route des Commandières en tant qu'entrée de ville secondaire, «en vitrine sur la Route bleue», peut être qualifiée en boulevard urbain, multimodal et paysager.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en plusieurs tranches dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une offre commerciale complémentaire et ciblée non concurrente du centre-ville.
- Développer une offre de logements adressés le long de la RD47- Route des Commandières.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Valoriser la trame paysagère et les traversées piétonnes de la RD47-Route des Commandières.



Préserver et renforcer la qualité paysagère des aménagements en accompagnement du bâti et des voies de desserte.

Près de l'Etang 15

Pornichet

Caractéristiques du site

- Les Prés de l'Etang constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 2,8 hectares en entrée de ville Est, au nord du boulevard de Saint-Nazaire. A équidistance du centre-ville et de la plage de Bonne source (environ 1 kilomètre), le site bénéficie de la proximité directe du parc paysager de l'hippodrome, des chemins de randonnées vers le Nord avec le chemin des Prés de l'Etang et du quartier de Saint-Sébastien.
- Le site intègre un relief marqué distinguant deux espaces :

  - la pointe sud, en talus sur le rond-point d'entrée de ville Est, «porte d'entrée» sur le boulevard de Saint-Nazaire dans sa séquence la plus urbaine. Elle fait face à l'ouest à une placette plantée, accès au parc paysager et sportif de l'hippodrome.

  - le plateau nord, au bord duquel est implanté, à l'est, de l'habitat individuel le long du chemin de la Gruche et, à l'ouest, le stationnement de l'hippodrome et le départ du chemin de randonnée. En partie central, le site est ponctuellement urbanisé et planté de quelques sujets de haute tige.
- Des zones inondables sont identifiées le long du chemin des Près de l'Étang au droit du parking de l'hippodrome.
- Une canalisation de transport et de distribution de gaz est localisée en limite sud du site.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement des Prés-Etang a pour objectif de conforter l'habitat en entrée de ville, à proximité du centre-ville, accessible à pied et à vélo.

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines contrastées qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Qualifier l'entrée de ville et notamment l'intersection avec le parc paysager de l'hippodrome et une des entrées vers le quartier Saint-Sébastien,

- Renforcer l'ouverture paysagère vers le paysage rural et conforter la trame bocagère,

- Valoriser la proximité avec le réseau de sentiers dont le chemin des Près de l'Etang.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



1. Le talus planté adressé sur le rond point d'entrée de ville est du boulevard de l'hippodrome.

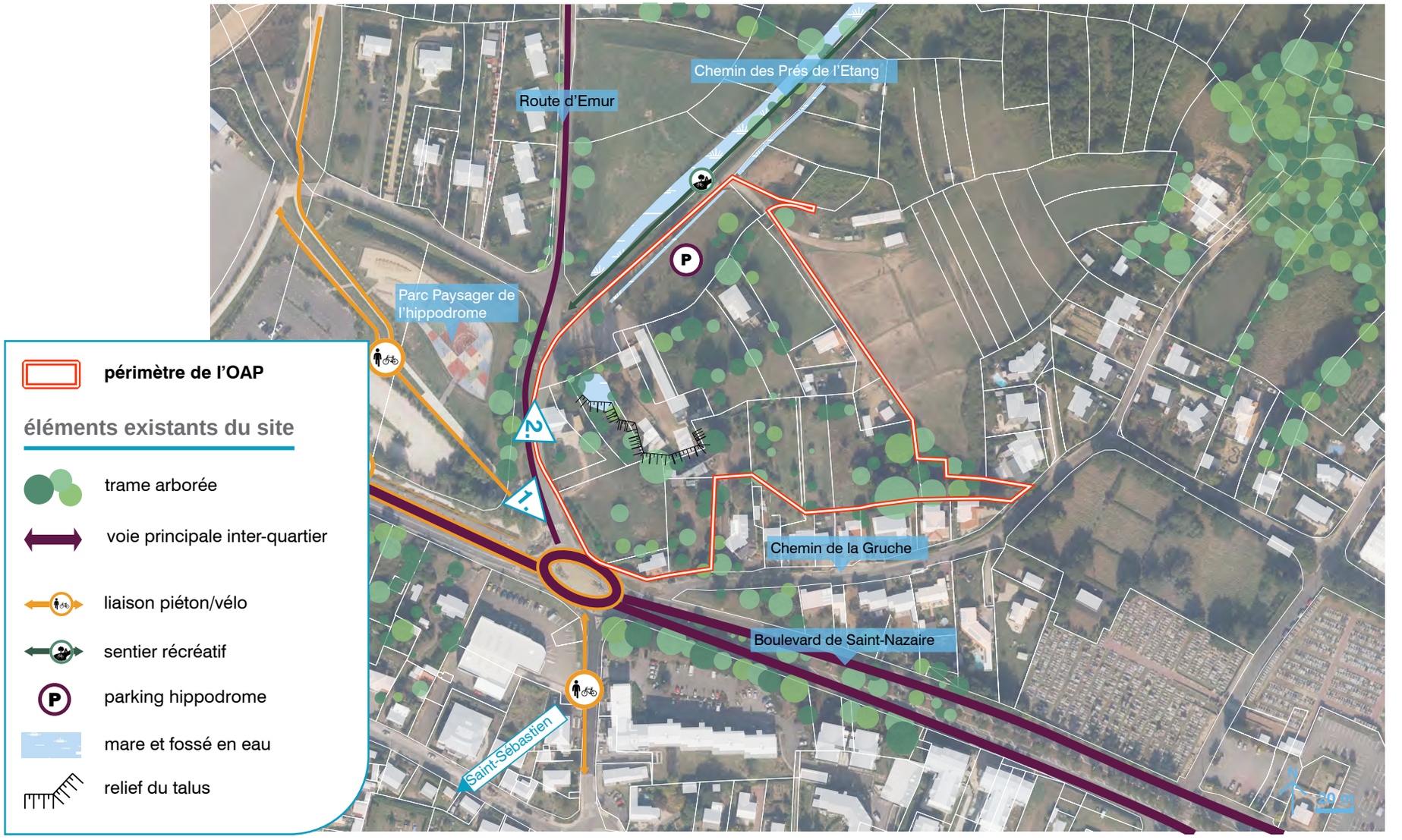


2. Le site en vis à vis de l'entrée du parc paysager de l'hippodrome.

PRÉSENTATION DU SITE

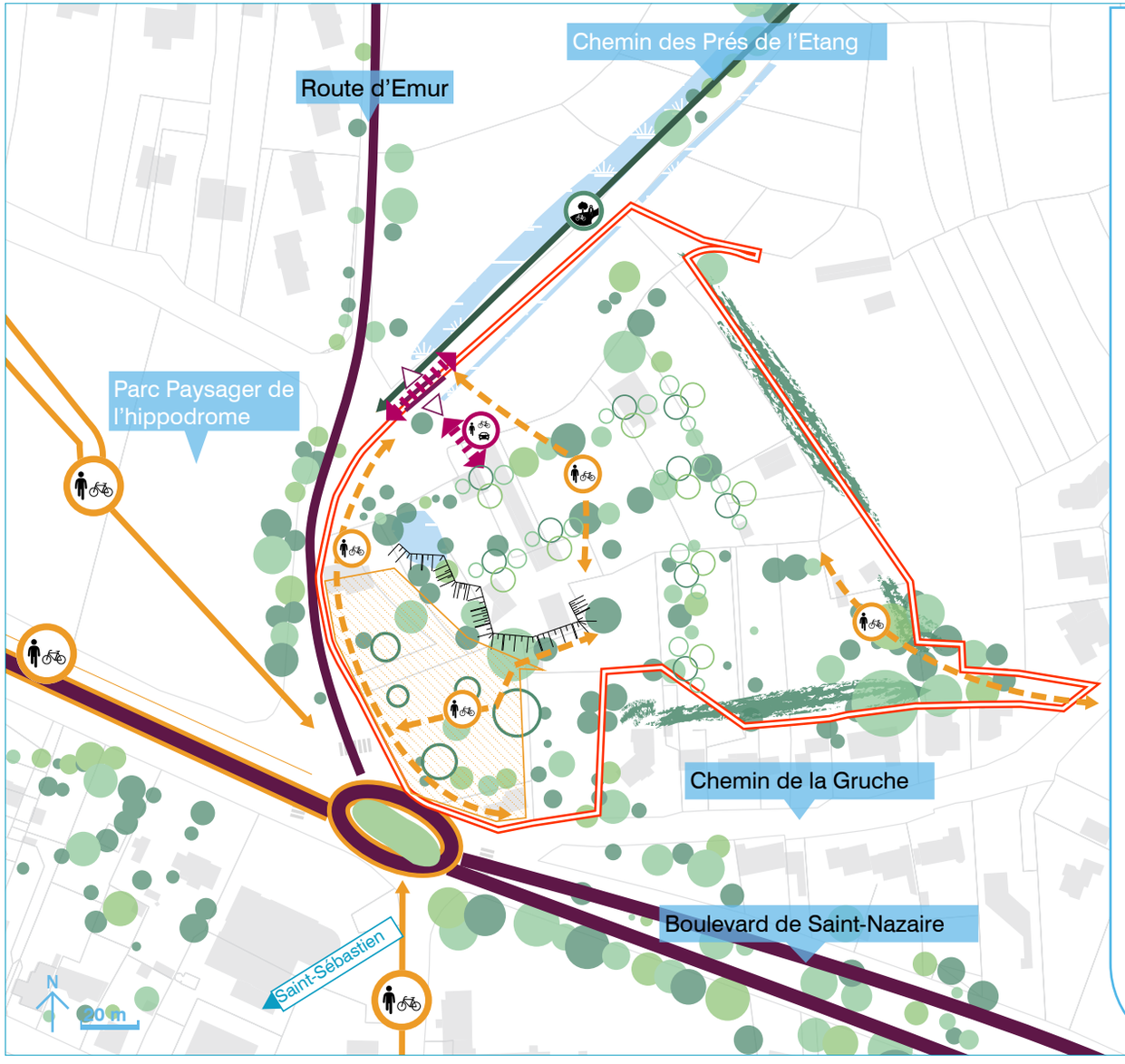
Près de l'Etang 15

Pornichet



Près de l'Etang 15

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Sélectionner et conserver dans la trame arborée les sujets participant à l'ambiance paysagère

Recréer une trame bocagère sur le plateau

Poursuivre par une lisière paysagère la qualification de l'entrée de ville

Principes d'intégration à la forme urbaine

Assurer un recul des constructions sur le talus pour la requalification paysagère de l'entrée de ville

Principes de desserte et d'usage

- Qualifier le chemin d'accès en voies intra-quartiers
- Traiter la desserte interne au site par des voies intra-quartiers

Positionner l'accès principal depuis la route d'Ermur au sud du stationnement de l'hippodrome pour préserver les fossés

Développer les liaisons piéton/vélo en continuité des existantes

Relier les chemins créés au sentier récréatif

Près de l'Etang 15

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature bocagère caractéristique du contexte paysager doit être développée en lisière et au coeur du site pour souligner l'entrée dans le paysage rural (dit rétro-littoral) et affirmer le contraste avec le boulevard urbain de centre-ville.
- Les sujets de hautes tiges du talus doivent être conservés et complétés par d'autres plantations pour accompagner le traitement paysager de l'entrée du parc de l'hippodrome et qualifier le rond-point d'entrée de ville Est depuis le boulevard.
- Un épannelage général du site doit intégrer la déclivité du terrain : préserver le talus de l'urbanisation et positionner l'habitat en partie centrale du plateau pour ménager les vues depuis et vers le site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal au site doit se faire par la Route d'Ermur réaménagée en voie intra-quartiers de façon à intégrer le relief et mutualiser l'accès au stationnement.
- L'ensemble de la desserte interne du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Des liaisons piéton/vélo au sein du quartier compléteront le maillage existant.

les recommandations

- Le stationnement du public de l'hippodrome peut être requalifié par un aménagement plus paysager.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération d'ensemble, devant porter sur la totalité du site de la présente OAP, qui tende vers une densité brute* de 20 logements à l'hectare.
- Réaliser au minimum 30 % de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.
- Accueillir une aire de camping-car au nord du périmètre de l'OAP

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel et/ou individuel groupé.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Préserver la pointe sud du site de l'urbanisation pour intégrer la contrainte du relief et qualifier l'entrée de ville.



Mutualiser et requalifier l'accès au site et le stationnement existants du Chemin des Prés de l'Etang.



Contenir l'urbanisation sur le plateau et l'accompagner d'une trame bocagère favorable à l'intégration paysagère du bâti.

PRÉSENTATION DU SITE

Océanis
Saint-Nazaire

16
17
18

Caractéristiques du site

- Le site d'Océanis recouvre environ105 hectares en entrée de ville ouest de Saint-Nazaire, au nord et au sud de la RD 92. Océanis constitue la porte d'entrée Ouest de Saint-Nazaire bénéficiant de la proximité de commerces, d'équipements notamment médicaux et d'une desserte en transport en commun dont helYce.
- Jouxtant la commune de Pornichet et le plateau agricole et bocager de la coupure d'urbanisation n°39 de la DTA, le site s'inscrit dans un ensemble paysager rural parcouru de nombreux sentiers récréatifs à l'ouest et l'amorce de la descente vers le quartier littoral de Saint-Marc.
- L'urbanisation existante en périphérie et sur le site est très hétéroclite entre bâti commercial, équipements universitaires et hospitaliers, locaux d'activités et bureaux, logements.
- Les secteurs d'Heinlex et de la côte d'Amour (OAP n°15 et 16) sont concernés par une servitude : canalisation de gaz.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement d'Océanis a pour objectif de requalifier l'entrée de ville et de renforcer la mixité des fonctions (résidentielle, commerces & services, loisirs, enseignement, santé) du quartier.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment sur l'ensemble du secteur d'affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*** et plus particulièrement sur le :

16. Sous-secteur Heinlex

•Qualifier Heinlex comme un «quartier-campus ouvert» dans une dynamique de mixité fonctionnelle, tout en confortant la vocation universitaire et de formation à l'échelle de Saint-Nazaire.

•Permettre une ouverture sur le boulevard Charpak et le confortement de la trame paysagère et boisée.

17. Sous-secteur Côte d'Amour.

•Mettre en scène les différentes directions depuis le giratoire «rose des vents» et qualifier les abords de celui-ci en cohérence avec ces destinations : littoral, plateau agricole, centre-ville...

•Développer une entrée vers le centre-ville qualitative en requalifiant le boulevard et ses abords, conforter l'accessibilité (visuelle et physique) au bois et au littoral de Porcé.

18. Sous-secteur Bd. entrée de ville

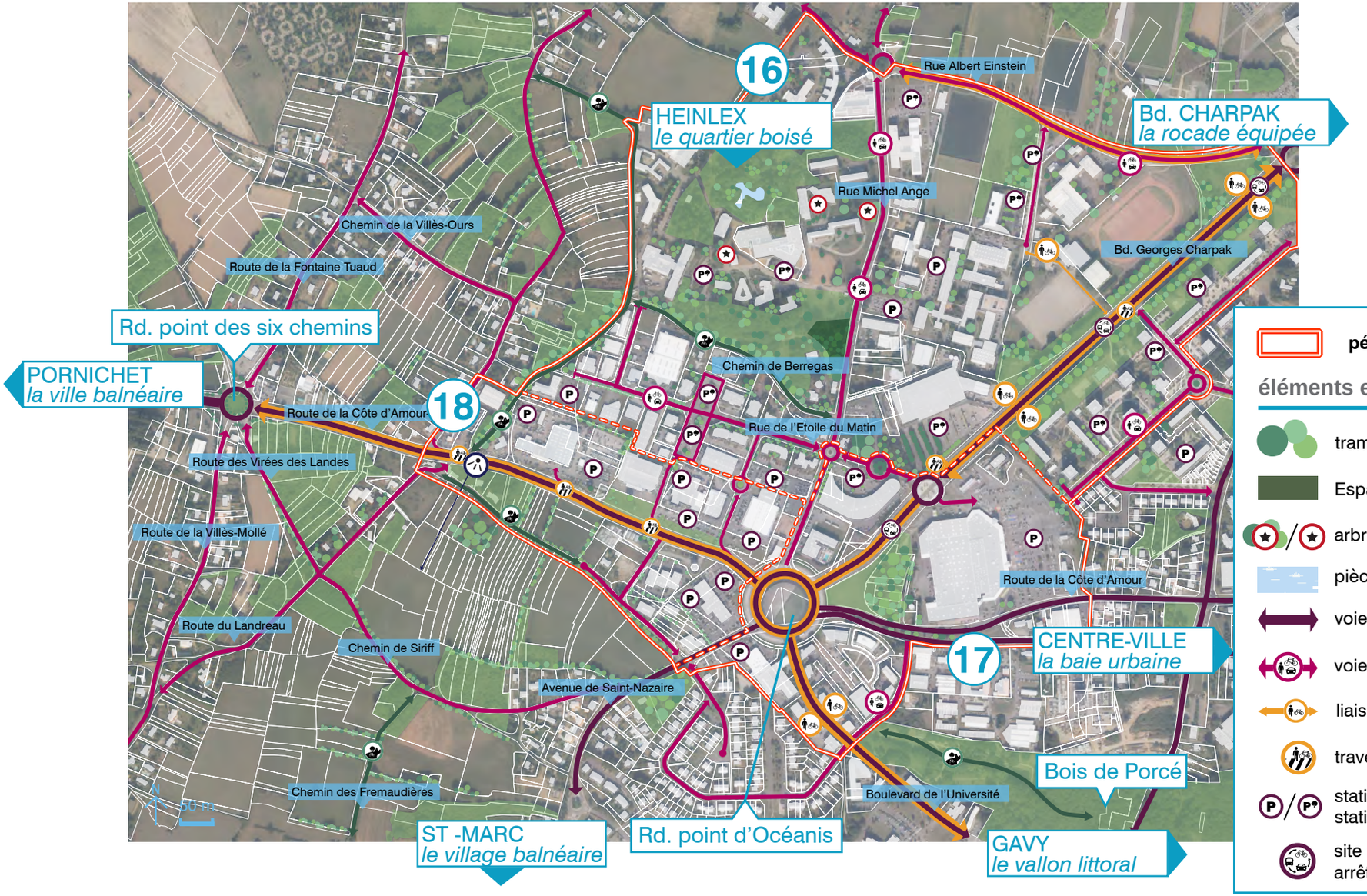
•Qualifier la séquence urbaine d'entrée de ville depuis le rond-point des Six Chemins jusqu'au rond point d'Océanis notamment par la requalification de la route de la côte d'Amour en boulevard urbain.

•Affirmer une vitrine commerciale insérée dans une trame paysagère par la requalification de la RD-92 côté boulevard urbain mais aussi définir les limites franches entre la ville et les espaces agricoles tant au sud du périmètre qu'à l'ouest en ménageant un seuil paysager (à hauteur du chemin de la Sagauderie//Route du Landreau).

PRÉSENTATION DU SITE

Océanis
Saint-Nazaire

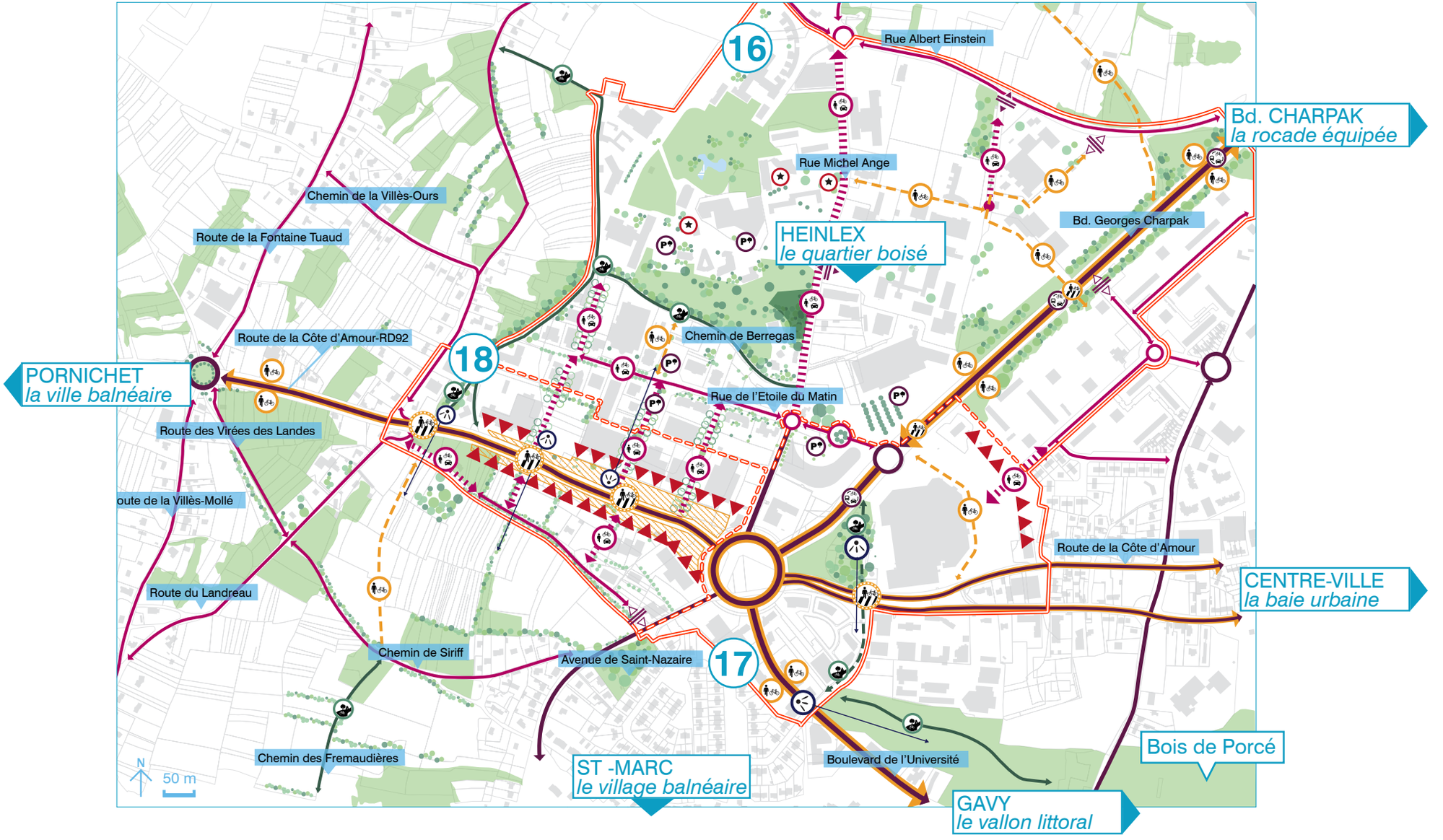
16
17
18



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Océanis
Saint-Nazaire

16
17
18



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Océanis
Saint-Nazaire

16
17
18

16

Principes d'intégration à l'entité paysagère



Préserver le patrimoine boisé notamment les EBC et les arbres remarquables

Valoriser la présence de la pièce d'eau et des boisements au coeur du site



Maintenir et renforcer la trame paysagère tant sur Heinlex qu'Aprolis en accompagnement du bâti et des voies de desserte

Principes de desserte



Valoriser la trame paysagère et l'accessibilité aux transports en commun du boulevard Charpak



• Développer l'accessibilité au site en valorisant la trame viaire existante
• Requalifier, pour plus de visibilité, certains accès existants au site



Qualifier la desserte interne des sites par des voies intra-quartiers



Renforcer le maillage et les traversées piéton/vélo à l'échelle d'Heinlex et du quartier d'Océanis



Valoriser les sentiers récréatifs et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

17

Principes d'intégration à l'entité paysagère



Conforter la trame paysagère existante notamment en lien avec les liaisons piéton/vélo



Affirmer les percées visuelles vers le bois de Porcé

Principes d'intégration à la forme urbaine



Ménager l'interface avec le quartier d'habitation

Principes de desserte



Qualifier les nouvelles dessertes internes des sites par des voies intra-quartiers



Renforcer le maillage piéton/vélo à l'échelle du quartier



• Renforcer l'intermodalité avec les transports en commun
• Développer les traversées piétonnes



Développer les accès aux sentiers récréatifs du Bois de Porcé et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

18

Principes d'intégration à l'entité paysagère



• Maintenir et renforcer la trame paysagère sur Aprolis en accompagnement du bâti et des voies de desserte
• Préserver la trame boisée le long des chemins
• Créer des chambres bocagères pour l'urbanisation au sud



Ryhtmer l'entrée de ville par des ouvertures paysagères transversales notamment sur le plateau agricole sud

Principes d'intégration à la forme urbaine



Maintenir les reculs bâtis le long de la route de la côte d'Amour



Affimer la «vitrine commerciale» de l'entrée de ville

Principes de desserte



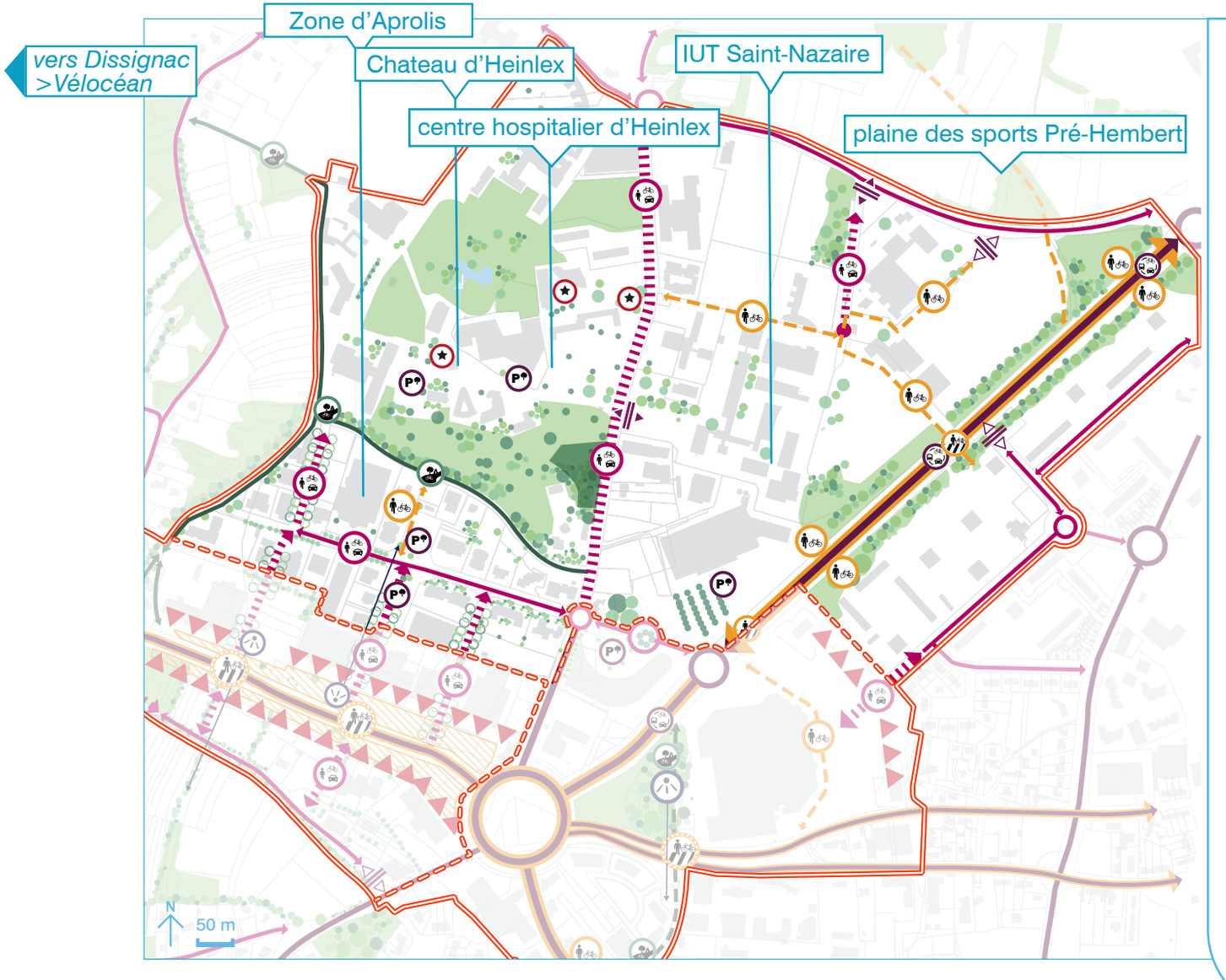
Qualifier la desserte interne des sites par des voies intra-quartiers



• Renforcer le maillage piéton/vélo et les traversées nord/sud
• Développer les accès aux sentiers récréatifs et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

Océanis - *Heinlex* 16

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Préserver le patrimoine boisé notamment les EBC et les arbres remarquables

Valoriser la présence de la pièce d'eau et des boisements au coeur du site

Maintenir et renforcer la trame paysagère tant sur Heinlex qu'Aprolis en accompagnement du bâti et des voies de desserte

Principes de desserte

Valoriser la trame paysagère et l'accessibilité aux transports en commun du boulevard Charpak

- Développer l'accessibilité au site en valorisant la trame viaire existante
- Requalifier, pour plus de visibilité, certains accès existants au site

Qualifier la desserte interne des sites par des voies intra-quartiers

Renforcer le maillage et les traversées piéton/vélo à l'échelle d'Heinlex et du quartier d'Océanis

Valoriser les sentiers récréatifs et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

Océanis - *Heinlex*

Saint-Nazaire

16

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le patrimoine boisé des EBC-Espaces Boisés Classés et des arbres remarquables d'Heinlex doit être préservé.
- Les boisements le long du chemin du Berregas et au coeur du site d'Heinlex doivent être valorisés comme une trame paysagère support des sentiers récréatifs, des liaisons piéton/vélo et de l'intégration paysagère du bâti (existant et/ou futur).
- La pièce d'eau et les boisements en coeur de site doivent être valorisés.
- La trame plantée développée sur Aprolis doit être maintenue en accompagnement du bâti, des voies de desserte et des espaces de stationnement.
- La séquence de boulevard planté du boulevard Charpak doit être intégrée au projet et maintenue tout en permettant le développement des accès.

Les composantes structurantes du projet



Affirmer les sentiers récréatifs et la trame paysagère comme support des liaisons piéton/vélo tel que le Chemin de Berregras.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent être renforcés soit par la requalification de ceux existants ou par la création de nouveaux en lien avec la trame viaire existante.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants, valoriser les sentiers récréatifs et faciliter le décloisonnement tant à l'échelle du site qu'à l'échelle du quartier.
- L'accessibilité au boulevard Charpak et à sa desserte en tranport en commun (ligne helYce) doit être valorisée, depuis la rue Michel Ange, par des liaisons piéton-vélo.
- Le chemin boisé du Berregas doit être conforté comme un chemin ouvert au public pour assurer la continuité des liaisons piéton/vélo entre littoral (parc et plage de Porcé) et campagne (Vélocéan, étang du Bois Joalland...) .

les recommandations

- Le stationnement doit, comme initié sur Aprolis, intégrer un traitement paysager. L'organisation de la desserte doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.
- Le traitement des clôtures doit favoriser une perméabilité visuelle notamment depuis les liaisons piéton-vélo pour éviter le cloisonnement du quartier.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

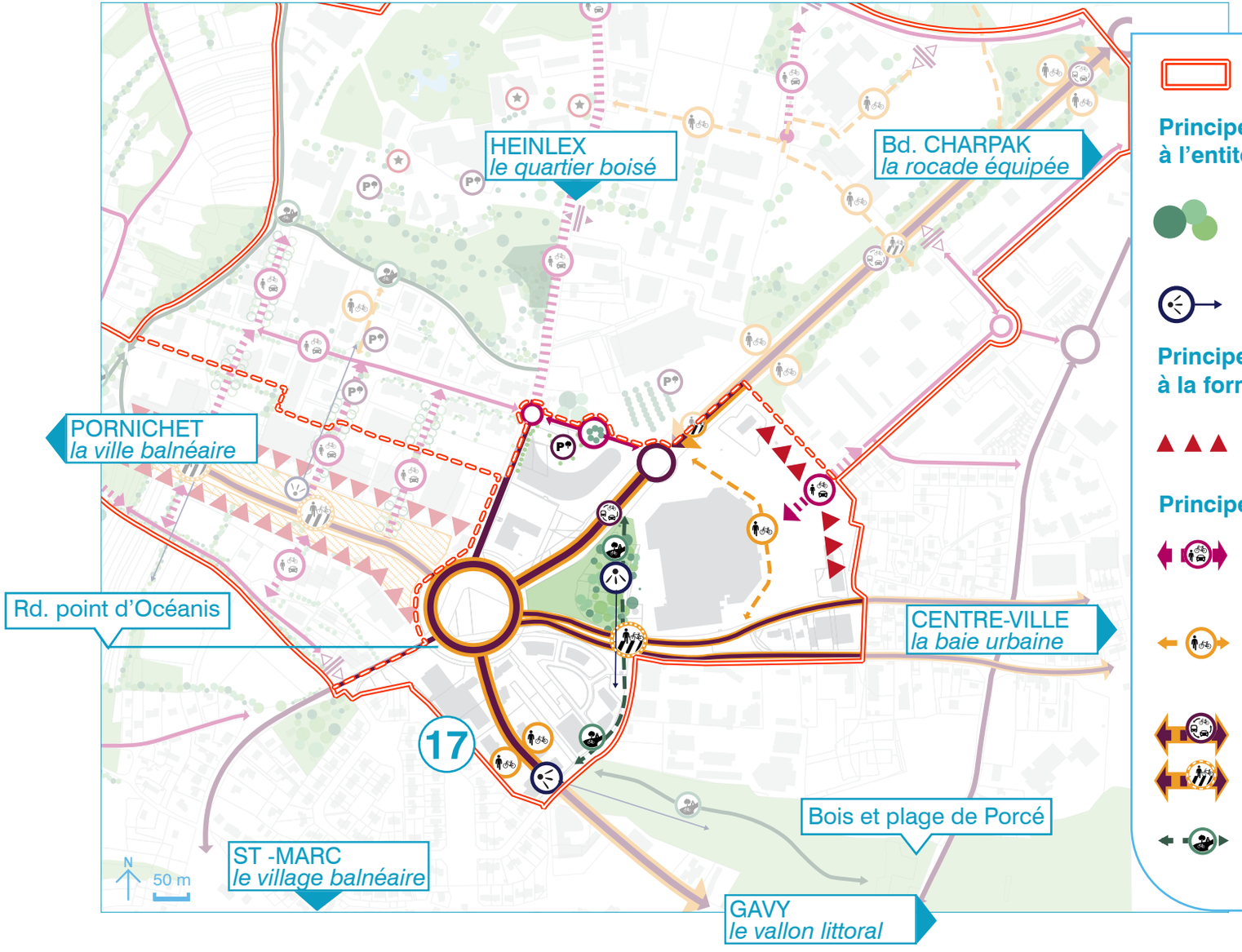
- Le quartier doit accueillir une mixité d'usages (enseignement, habitat, équipements, activités...).
- L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



Aménager en voie intra-quartiers la desserte de la zone d'Aprolis et valoriser la trame arborée existante.

Océanis - *Côte d'Amour* 17

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conforter la trame paysagère existante notamment en lien avec les liaisons piéton/vélo

Affirmer les percées visuelles vers le bois de Porcé

Principes d'intégration à la forme urbaine

Ménager l'interface avec le quartier d'habitation

Principes de desserte

Qualifier les nouvelles dessertes internes des sites par des voies intra-quartiers

Renforcer le maillage piéton/vélo à l'échelle du quartier

- Renforcer l'intermodalité avec les transports en commun
- Développer les traversées piétonnes

Développer les accès aux sentiers récréatifs du Bois de Porcé et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

Océanis - *Côte d'Amour*

Saint-Nazaire

17

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée de la pointe ouest du centre-commercial adossée au giratoite doit être valorisée en tant qu'espace de traversées et de liaisons piéton/vélo.
- Les percées visuelles depuis cet espace paysager adossé au giratoire vers le bois de Porcé doivent être affirmées.

les recommandations

- Une requalification paysagère des abords du rond-point d'Océanis pourrait tendre à donner plus de visibilité et lisibilité aux différentes «destinations» (centre-ville nazairien, Pornichet...).
- Les continuités écologiques et sédimentaires peuvent être renforcées, notamment à l'ouest du centre-commercial, par des réalisations techniques telles que décrites dans l'ERC* (ex: passages à faune..).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- La route de la Côte d'Amour en tant qu'entrée du centre-ville doit être requalifiée en boulevard urbain support d'une trame paysagère, d'une circulation motorisée apaisée et de liaisons-traversées piéton/vélo efficientes.
- L'interface avec le quartier d'habitation doit être ménagée (orientation des façades, murs aveugles à proscrire...) si développement de bâti entre le centre commercial et le quartier d'habitation à l'ouest.
- Si développement de nouvelles voies de desserte du site, elles doivent être traitées par des voies intra-quartiers en continuité de la trame viaire existante : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants, valoriser les sentiers récréatifs (accès au chemin du Berregas, au bois et plage de Porcé) et faciliter le décloisonnement du quartier. Il s'agit notamment de développer les liaisons inter-quartier et de favoriser le contournement du giratoire.

les recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

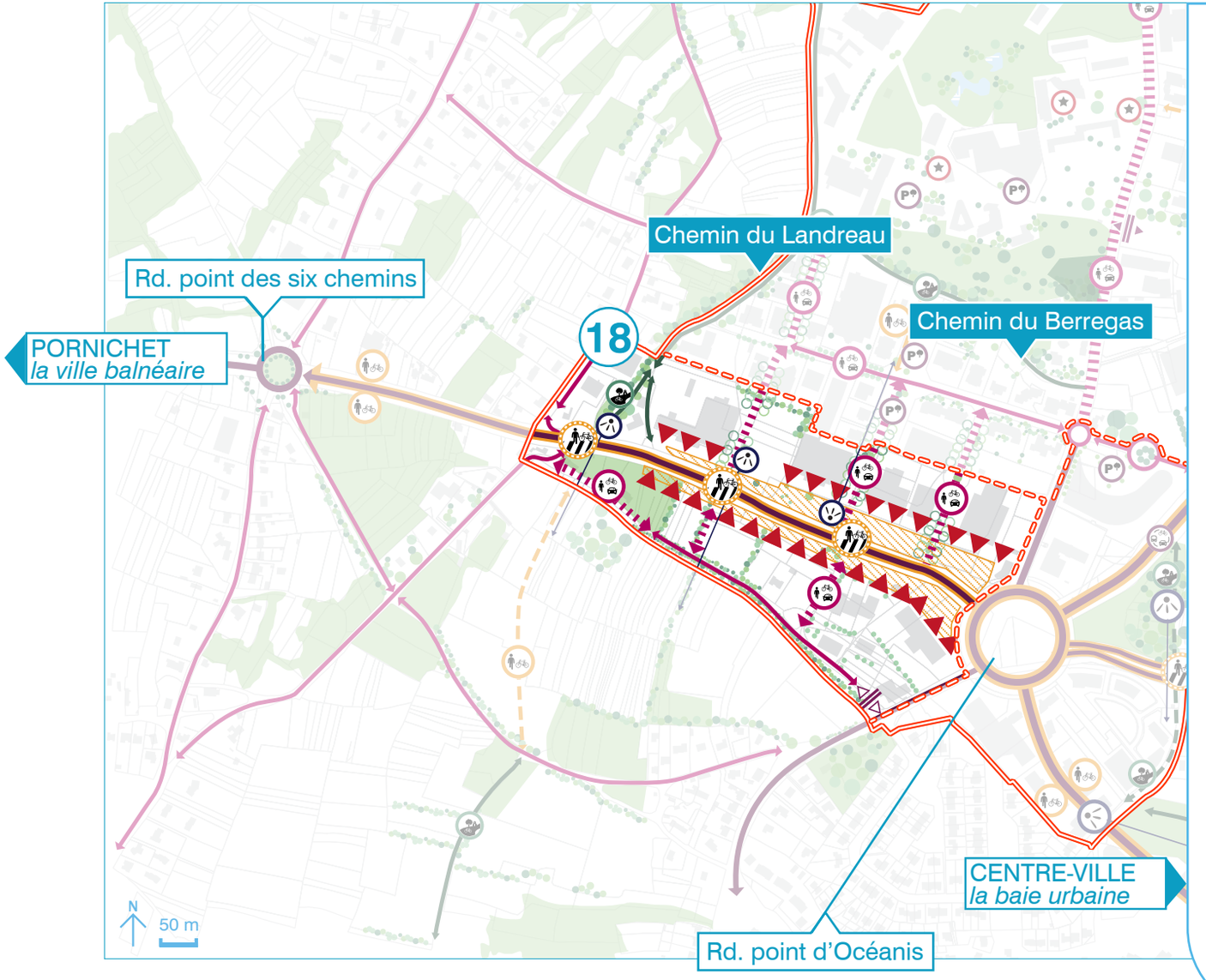
- L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



Valoriser la trame boisée de la pointe ouest du centre-commercial.

Océanis - *Bd. entrée de ville* 18

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

- Maintenir et renforcer la trame paysagère sur Aprolis en accompagnement du bâti et des voies de desserte
- Préserver la trame boisée le long des chemins
- Créer des chambres bocagères pour l'urbanisation au sud

Rythmer l'entrée de ville par des ouvertures paysagères transversales notamment sur le plateau agricole sud

Principes d'intégration à la forme urbaine

Maintenir les reculs bâtis le long de la route de la côte d'Amour

Affimer la «vitrine commerciale» de l'entrée de ville

Principes de desserte

Qualifier la desserte interne des sites par des voies intra-quartiers

- Renforcer le maillage piéton/vélo et les traversées nord/sud
- Développer les accès aux sentiers récréatifs et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

Océanis - *Bd. entrée de ville*

Saint-Nazaire

18

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée des chemins (Landreau et Berregas notamment) et les plantations d'Aprolis doivent être valorisées et renforcées en accompagnement des liaisons piéton/vélo et du bâti.
- La trame bocagère caractéristique du plateau agricole sud doit être renforcée pour créer des «chambres bocagères» afin d'intégrer l'urbanisation du site.
- Le seuil d'entrée de ville que constitue la traversée du chemin du Landreau doit être affirmé et son ouverture paysagère vers les plateaux agricoles doit être soulignée.
- Les ouvertures paysagères transversale le long de la route de la côte d'Amour doivent rythmer l'entrée de ville.

les recommandations

TVB

- Les continuités écologiques et sédimentaires doivent être assurées, notamment le long de la RD-92, par des réalisations techniques telles que décrites dans l'ERC* (ex: passages à faune..).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les reculs bâtis le long de la route de la Côte d'Amour doivent être maintenus pour permettre un traitement paysager du boulevard. La trame arborée présente sur ces accotements doit être valorisée.
- Le caractère de «vitrine commerciale» de l'entrée de ville doit être affirmé par l'adressage du bâti le long de la route de la Côte d'Amour.
- Des liaisons piéton/vélo transversales à la route de la Côte d'Amour doivent conforter le maillage nord/sud et du quartier d'Océanis.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants, valoriser les sentiers récréatifs (proximité du Vélocéan Saint-Nazaire<>La Baule) et faciliter le décloisonnement du quartier.

les recommandations

- La Route de la Côte d'Amour en tant qu'entrée de ville principale, «vitrine ouest», doit être requalifiée en boulevard urbain, multimodal et paysager.
- Le stationnement doit, comme initié sur Apolis, intégrer un traitement paysager. L'organisation de la desserte doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

TVB

les intangibles du projet

- L'opération doit conforter la vitrine commerciale par une densification des zones commerciales au nord et au sud de la route de la Côte d'Amour.
- L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



Maintenir les reculs bâtis de la route de la côte d'Amour pour la qualification de l'entrée de ville et de la vitrine commerciale.

Les Forges 19
Pornichet

Caractéristiques du site

- Les Forges constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 1,3 hectares réparti en deux sites au sein du village des Forges.
- Les sites s'inscrivent dans un tissu résidentiel de maisons individuelles implantées le long de routes et chemins, voies carrossables fréquentées. Le village des Forges se caractérise par une grande qualité d'ambiances boisées dues à la densité du bocage et de sentiers.
- La particularité du village est de disposer d'une salle des fêtes implantée à la croisée de sentiers et au coeur d'un espace public boisé.
- Autre particularité, un camping de mobil-homes est implanté le long de la Route de la Villes Blais. Les limites boisées du site permettent aujourd'hui une relative intégration de ce complexe.



1. Le réseau de chemins pédestres des Forges.

Objectifs généraux

L'aménagement des sites des Forges a pour objectif de conforter l'habitat du village.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et le caractère rural qui font la qualité du site :

- Conserver les qualités d'ambiances boisées et les structures bocagères (haies bocagères,chênes,fossés..),
- Valoriser la proximité du maillage de sentiers récréatifs,
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La salle des fêtes des Forges et son parc boisé.



3. Le chemin du Champ Cado.

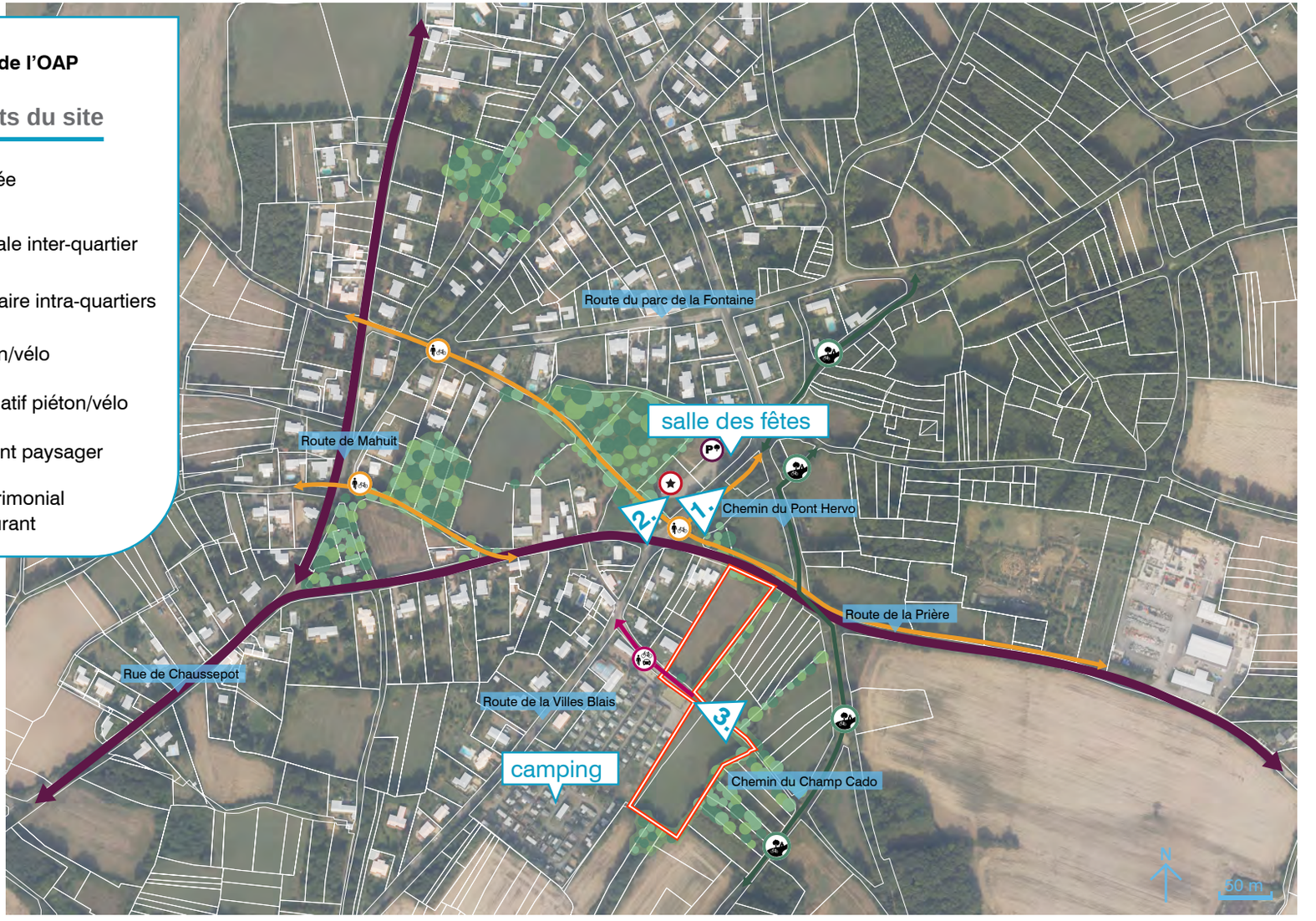
PRÉSENTATION DU SITE

Les Forges 19
Pornichet

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif piéton/vélo
- stationnement paysager
- élément patrimonial et/ou structurant



Les Forges 19

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et renforcer le bocage en lisière de sites pour créer des 'chambres bocagères' habitées

Conforter le traitement des interfaces avec le camping par une lisière paysagère complémentaire

Principes d'intégration à la forme urbaine

Valoriser la proximité piéton/vélo avec le parc boisé de la salle

Principes de desserte

Prolonger une voie partagée depuis la route de la Villes Blais

Aménager les accès principaux depuis la route de la Villes Blais et un second route de la Prière

Conforter les liaisons piéton/vélo

Développer les accès au sentier récréatif piéton/vélo

Les Forges 19
Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de «chambres bocagères habitées» caractéristique des limites du site doit être préservée et renforcée en particulier celle assurant l'interface avec le bâti existant et le camping.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Le chemin du Champ Cado, accès principal, doit être intégré au projet comme support de la trame paysagère et des accès piéton/vélo. Les accès aux sites devront être positionnés de façon à préserver au maximum les boisements, haies sur talus et fossés.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.

les recommandations

- Le maillage de sentiers récréatifs caractéristique du quartier peut être complété par le chemin du Champ Cado à l'est.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 20 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser au minimum 20% de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel et/ou individuel groupé.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Valoriser la proximité avec le réseau de sentiers piéton/vélo.



Aménager l'accès principal en voie intra-quartiers mutualisée pour le camping et les deux sites.



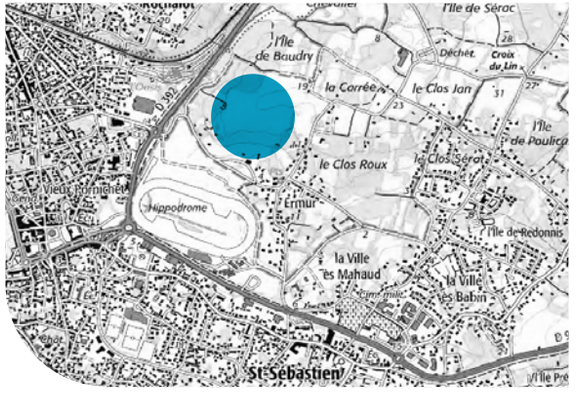
Ménager par les lisières des «chambres bocagères habitées» les interfaces avec le camping.

Butte d'Ermur 20

Pornichet

Caractéristiques du site

- La Butte d'Ermur constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 19 hectares en entrée de ville ouest, au nord du boulevard de l'hippodrome. Il bénéficie de la proximité avec le centre-ville, le parc paysager de l'hippodrome et les chemins de randonnées vers le nord.
- Le site s'inscrit dans l'ensemble paysager d'Ermur avec un relief et une trame bocagère qui s'intensifient vers le nord.
- L'urbanisation existante en périphérie du site au sud et à l'est est constituée de maisons individuelles implantées le long des voies. Faiblement dense et de styles architecturaux très hétéroclites, elle est qualifiée par les ouvertures paysagères sur le parc de l'hippodrome.
- La Butte d'Ermur est actuellement exempte d'urbanisation, exploitée par de la culture de maïs. Le site est en revanche densément boisé à l'ouest, le long de la RD 392, et parcouru de sentiers de randonnée.
- Une zone inondable est identifiée en limite sud du site en contact avec l'hippodrome.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le paysage de la route d'Ermur en partie haute : parcelles bocagères cultivées en maïs.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de la Butte d'Ermur a pour objectif de conforter l'habitat en entrée de ville, à proximité du centre-ville, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et le caractère rural qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Maintenir une entrée qualitative sur le site notamment à l'ouest depuis l'entrée nord de la RD392,

- Tirer partir du relief existant pour intégrer le bâti, conserver le caractère rural et boisé et préserver les vues depuis et sur le site,

- Valoriser la trame bocagère, ses continuités écologiques et le réseau de liaisons piéton-vélo.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**

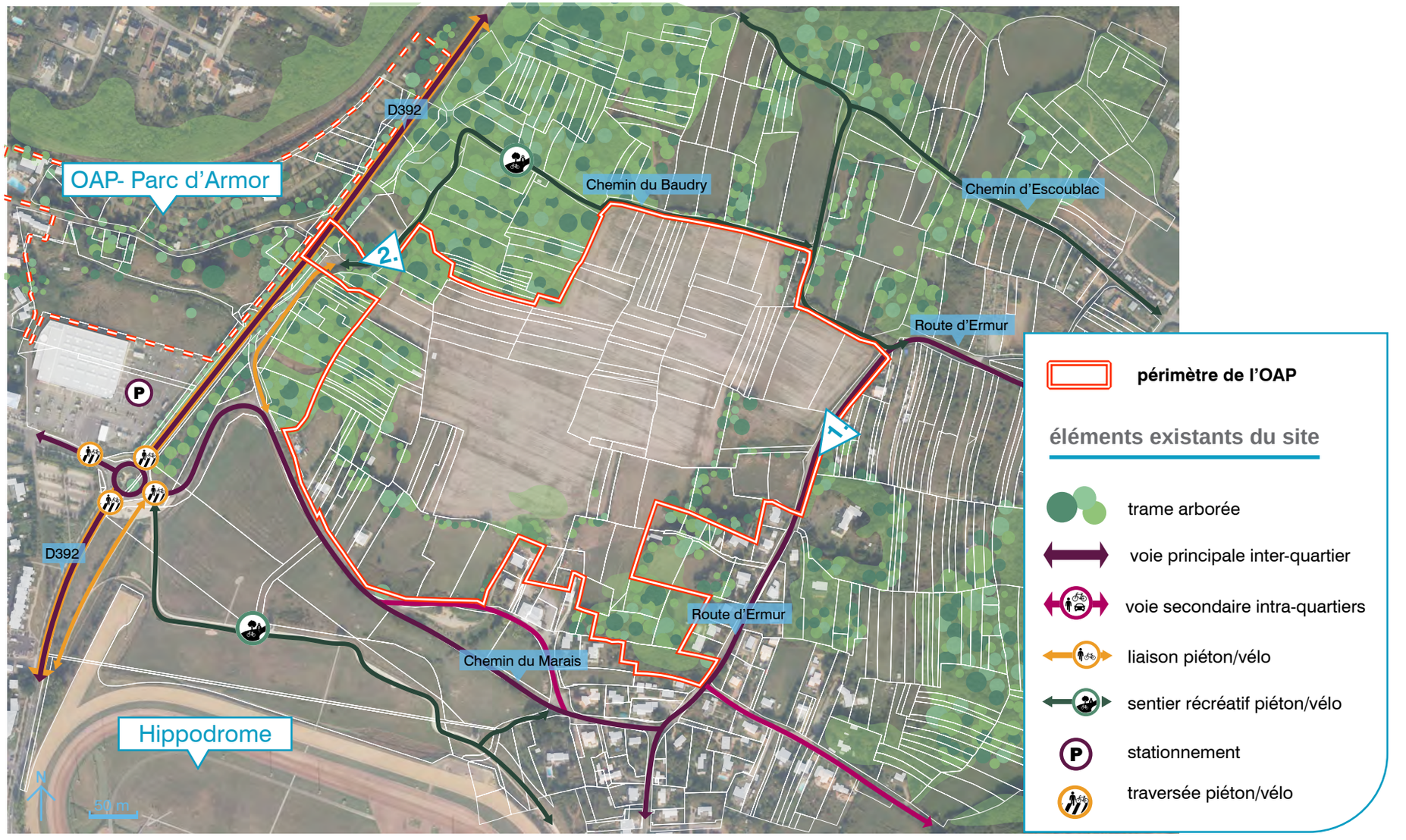


2. Le chemin du Baudry, départ de sentier récréatif positionné derrière l'entrée de ville de la RD 392.

PRÉSENTATION DU SITE

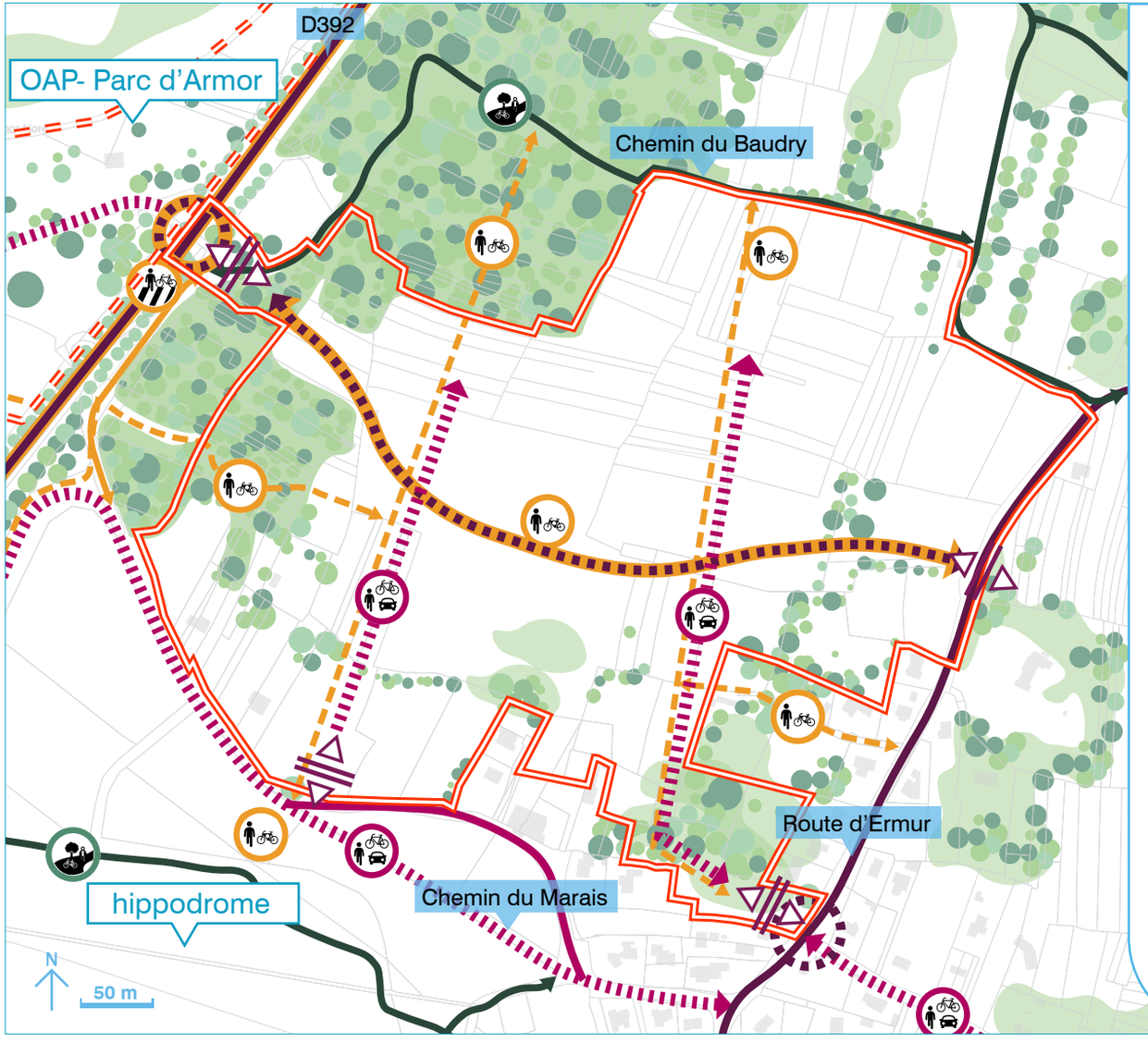
Butte d'Ermur 20

Pornichet



Butte d'Ermur 20

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Préserver les boisements existants (dont la continuité écologique nord-sud à l'ouest) et les compléter de «chambres bocagères»

Ménager par une lisière bocagère l'interface avec le bâti existant

Principes de desserte

Intégrer la desserte inter-quartier et des liaisons piéton/vélo à la nouvelle voie centrale de l'opération

Positionner l'accès principal sur l'entrée de ville (RD 392) et le compléter d'accès secondaires est et sud

- Requalifier le chemin du Marais en voie intra-quartiers
- Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers dont des traversantes nord/sud et est/ouest

- Intégrer des liaisons piéton/vélo traversantes à l'échelle du site : nord/sud et est/ouest
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

Développer les accès aux sentiers récréatifs piéton/vélo

Butte d'Ermur 20

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame bocagère et boisée caractéristique du contexte d'Ermur doit être préservée et renforcée en particulier en lisière ouest du site et pour le traitement des interfaces avec le bâti existant.
- Une armature de «chambres bocagères habitées» doit être recréée pour intégrer l'urbanisation du site et ménager les vues vers et depuis le site.
- L'épannelage général du site doit intégrer la déclivité de la butte pour limiter les mouvements de terrain et valoriser les vues lointaines sur le littoral.
- Les continuités écologiques et sédimentaires nord-sud doivent être assurées, notamment à l'ouest du site à hauteur de la voie principale d'accès, par des réalisations techniques (ex: passages à faune...).

Les composantes structurantes du projet



Poursuivre le traitement paysager de l'entrée de ville et le cortège boisé en place dans la conception de l'entrée principale du site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal au site doit se faire à l'ouest par le futur giratoire de la RD 392, et à l'est par la route d'Ermur de façon à rendre le site traversant au service de celui-ci et du quartier.
- La route d'Ermur doit être requalifiée en voie inter-quartier dimensionnée à l'échelle de la future desserte du site.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra et inter-quartier : voiries partagées aux gabarits limités préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le sentier récréatif du chemin du Baudry et ceux du parc de l'hippodrome doivent être intégrés au projet et connectés aux liaisons piéton/vélo du quartier.

recommandations

- Le stationnement doit, pour limiter son impact, être mutualisé et paysager.



Valoriser le relief de la butte et les ouvertures paysagères vers le littoral dans la trame urbaine et les choix architecturaux.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en plusieurs tranches dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Accueillir une opération mixte avec un équipement public et de l'habitat d'une densité brute* de 30 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser au minimum 30 % de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel et/ou individuel groupé.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Village d'Ermur 21

Pornichet

Caractéristiques du site

- Le Village d'Ermur constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 3.6 hectares en entrée de ville, au nord du boulevard de Saint-Nazaire. Il bénéficie de la proximité avec le centre-ville, le parc paysager de l'hippodrome et les chemins de randonnée vers le nord.
- Le site s'inscrit dans l'ensemble paysager d'Ermur avec un relief et une trame bocagère qui s'intensifient vers le nord. De nombreux sentiers récréatifs parcourent ce paysage caractéristique du rétro-littoral pornichétin.
- L'urbanisation existante en périphérie du site est constituée de maisons individuelles implantées le long des voies. Faiblement dense et de styles architecturaux très hétéroclites, elle est qualifiée par le maintien partiel de la trame bocagère.
- Le Village d'Ermur est partiellement urbanisé en son centre et surtout à l'ouest, le long de la route d'Ermur, seul accès carrossable et dimensionné pour un double sens de circulation.
- De l'habitat est également présent au nord-ouest (hors périmètre de l'OAP), de part et d'autre du chemin du Clos Roux. Au nord-est de ce chemin en sens unique, le site est en revanche exempt d'urbanisation et densément boisé.
- Un risque d'inondation est identifié en limite est du site en lien avec la présence d'un cours d'eau situé le long du chemin des Près de l'Étang.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement du site Village d'Ermur a pour objectif de conforter l'habitat en entrée de ville, à proximité du centre-ville, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et le caractère rural qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Maintenir une entrée qualitative sur le site notamment au sud par la conservation du petit patrimoine bâti et arboré,

- Tirer partie du relief existant pour intégrer le bâti, conserver le caractère rural et boisé et préserver les vues depuis et sur le site,

- Valoriser la trame bocagère et le réseau de liaisons piéton-vélo.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



1. Le muret de pierre et bosquet arboré de la pointe sud du site.



2. Le fossé boisé et en eau le long du chemin des Prés de l'Etang, départ d'un sentier récréatif vélo et piéton.

Village d'Ermur

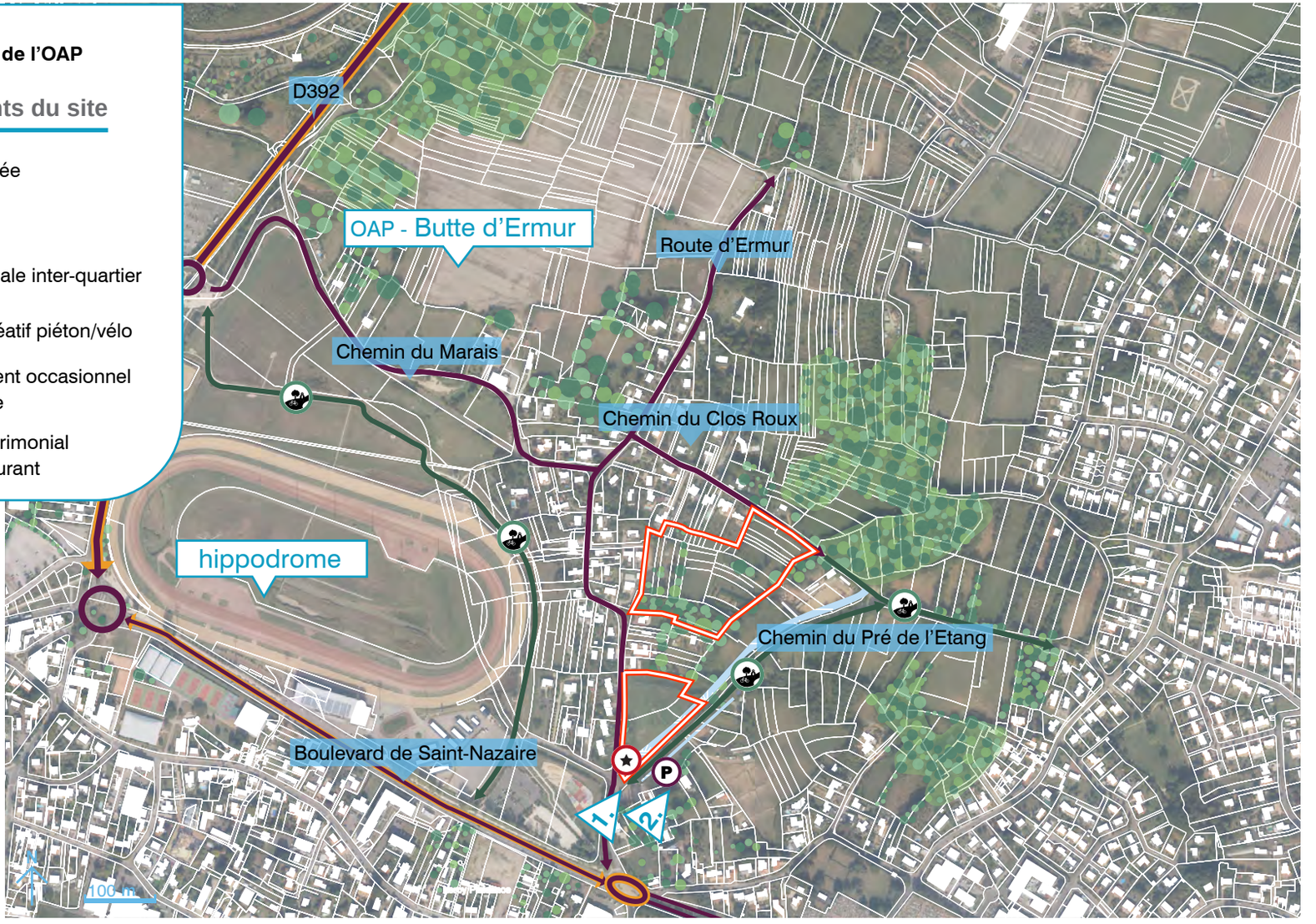
Pornichet

21

périmètre de l'OAP

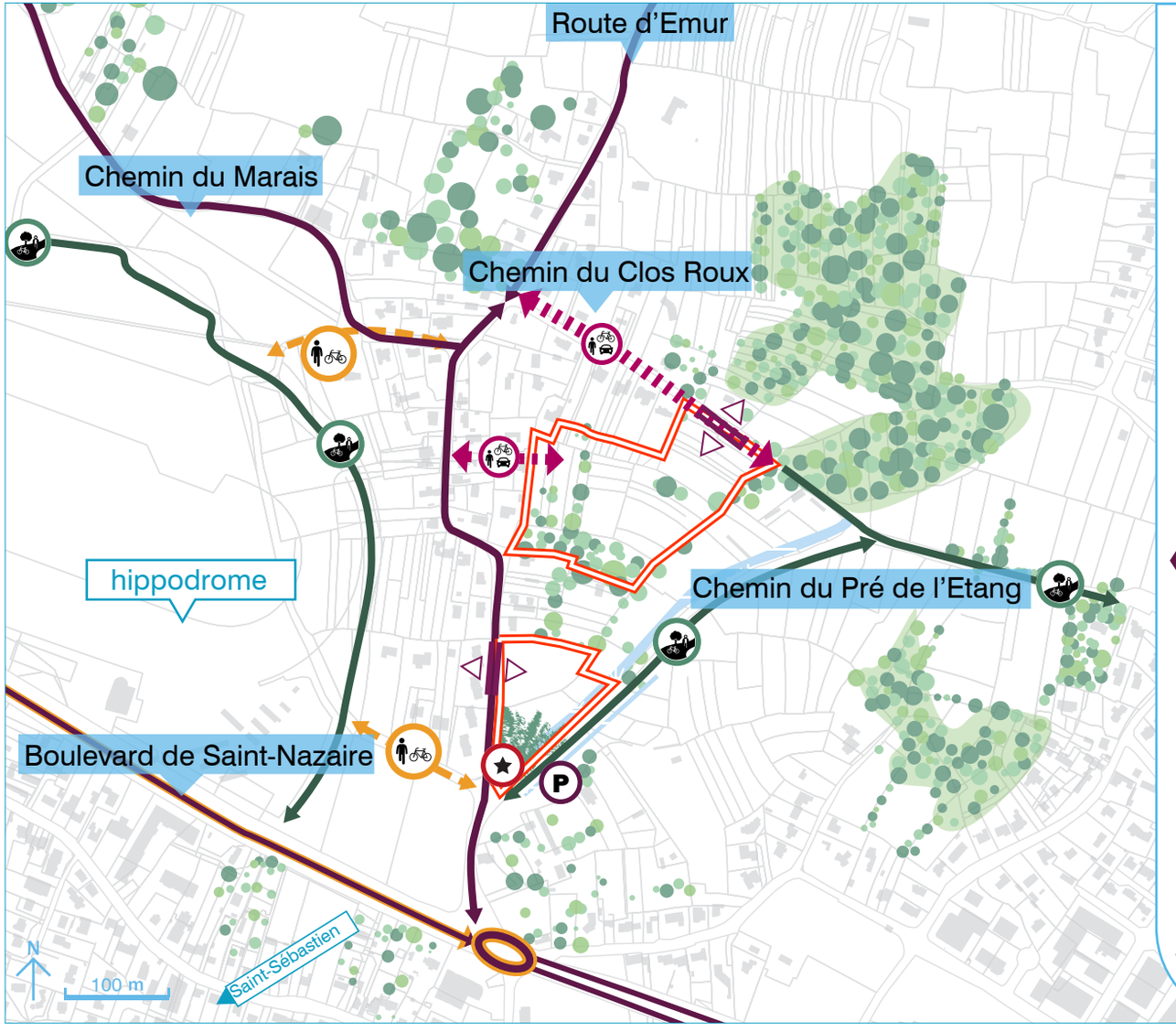
éléments existants du site

- trame arborée
- cours d'eau
- voie principale inter-quartier
- sentier récréatif piéton/vélo
- stationnement occasionnel hippodrome
- élément patrimonial et/ou structurant



Village d'Ermur 21

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver les sujets de haute tige et compléter la trame arborée

Renforcer la lisière bocagère de la pointe sud en entrée de site

Principes d'intégration à la forme urbaine

Valoriser le muret de pierre dans l'aménagement de l'entrée sud

Principes de desserte

Requalifier le chemin en voie principale intra-quartiers

Positionner les accès principaux aux extrémités nord et sud du site

- Intégrer un accès secondaire depuis la route d'Ermur
- Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers

Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

Développer les accès aux sentiers récréatifs piéton/vélo

Village d'Ermur 21

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame bocagère caractéristique du contexte d'Ermur doit être préservée et renforcée en particulier en lisière du site et pour le traitement des interfaces avec le bâti existant en partie centrale et à l'ouest.
- En cas d'éclaircissement ponctuel du boisement, sélectionner et maintenir les sujets de hautes tiges pour l'insertion des futures constructions.
- L'épannelage général du site doit intégrer la déclivité de la butte pour limiter les mouvements de terrain et ménager les vues vers et depuis le site. L'habitat intermédiaire doit être positionné en partie centrale et les plus petites échelles bâties être positionnées au nord et à la pointe sud.
- Le fossé boisé et en eau du Chemin des Prés de l'Etang doit être conservé.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir le muret de pierre et le bosquet de la pointe sud dans l'aménagement de l'entrée sud du site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès principaux au site doivent se faire : au nord sur le chemin du Clos Roux et au sud-ouest sur la route d'Ermur de façon à préserver les boisements en partie centrale.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le chemin boisé existant en partie centrale doit être intégré et complété pour assurer un maillage avec les liaisons piétonnes/vélo et le sentier récréatif.

les recommandations

- Une voie partagée en sens unique peut complèter l'accès depuis la route d'Ermur.
- Un accès piéton au dessus du fossé en eau depuis le site vers le chemin des Prés de l'Etang à l'est peut être aménagé.



Intégrer une voie partagée apaisée en sens unique sur l'impasse de la route d'Ermur.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Développer deux opérations d'ensemble d'habitat (une partie sur la partie haute et une autre sur la pointe sud) d'une densité brute* de 20 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser au minimum 30 % de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.
- Lors de l'établissement du projet, le pétionnaire devra réaliser une étude de sol

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel et/ou individuel groupé.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Le Petit Canon 22

Pornichet

Caractéristiques du site

- Le Petit Canon constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 7.6 hectares en entrée de ville est, limitrophe de la coupure d'urbanisation (n°39 de la DTA). Il bénéficie de la desserte de la RD 92 via l'Avenue du Petit Canon et de la proximité directe avec les équipements scolaires du Pouligou.
- Le site s'inscrit dans l'ensemble paysager de la coupure d'urbanisation, vaste espace naturel, boisé et patûré avec une trame bocagère qui s'intensifie vers le nord et qui formera une limite d'appui entre la future enveloppe construite et la coupure d'urbanisation.
- Le Petit Canon est actuellement exempt d'urbanisation, l'urbanisation existante en périphérie du site au sud et à l'ouest est constituée d'ensembles pavillonnaires de maisons individuelles implantées le long des voies et en impasse. Faiblement dense et de styles architecturaux très hétéroclites, elle est qualifiée par la présence de jardins et d'arbres de hautes tiges.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le contexte pavillonnaire au nord (Chemin des Grands Champs).



2. Le fossé bocager en lisière est du site.

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Petit Canon a pour objectif de conforter l'habitat de ce quartier en lisière de ville et de constituer une limite franche entre quartier habité et campagne.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et le caractère rural qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Maintenir une entrée qualitative sur le site notamment à l'ouest depuis l'entrée nord de la RD392.

- Tirer partie de la proximité de l'espace naturel et bocager de la coupure d'urbanisation pour intégrer le bâti, conserver le caractère rural et boisé et préserver les vues depuis et sur le site.

- Définir et qualifier la limite de l'extension urbaine de Pornichet, soit la coupure d'urbanisation n°39, notamment en maintenant et densifiant le bocage existant.

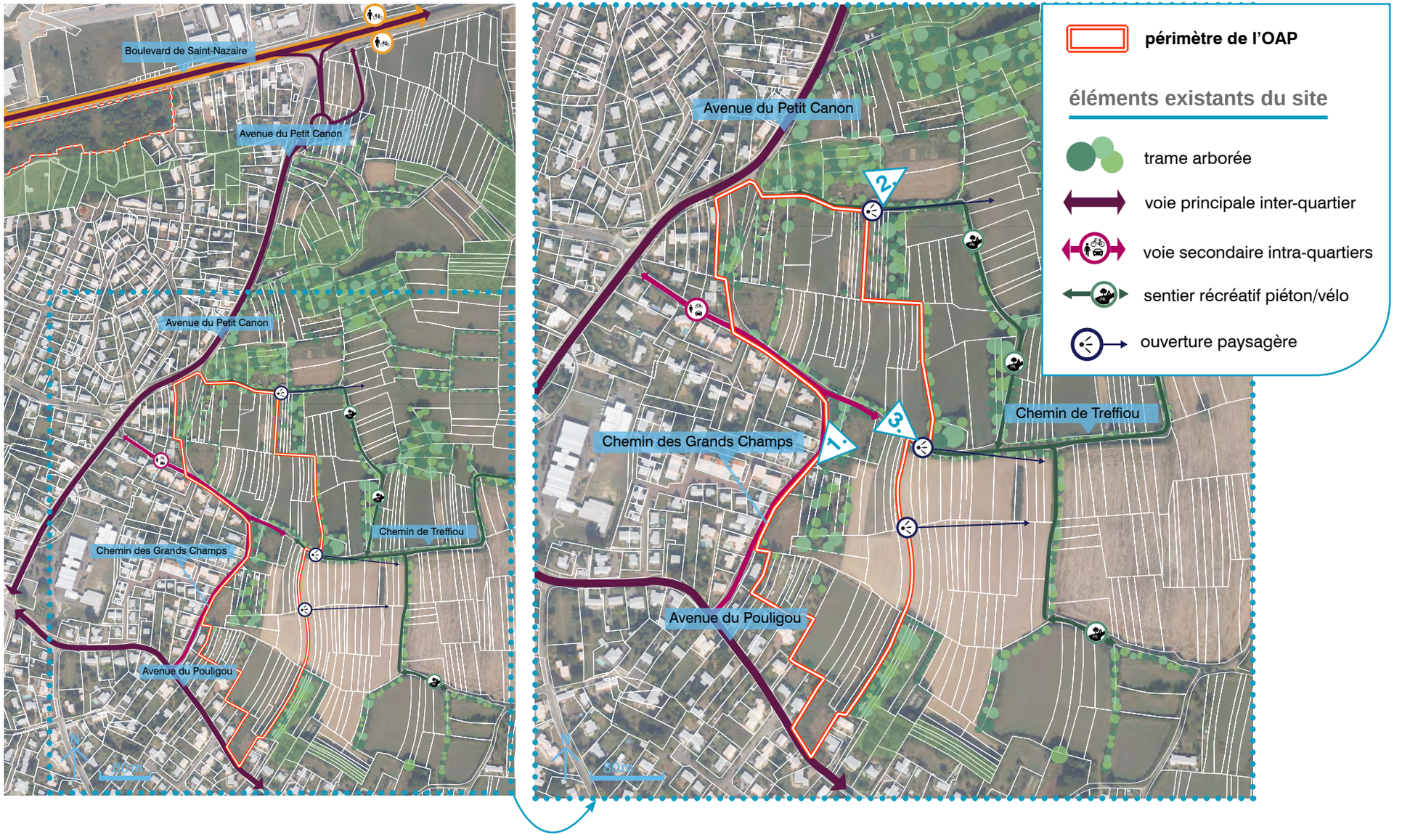
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral*.**



3. L'ambiance bocagère des chemins vers la coupure verte le long du Chemin des Grands Champs (Chemin deTreffiou).

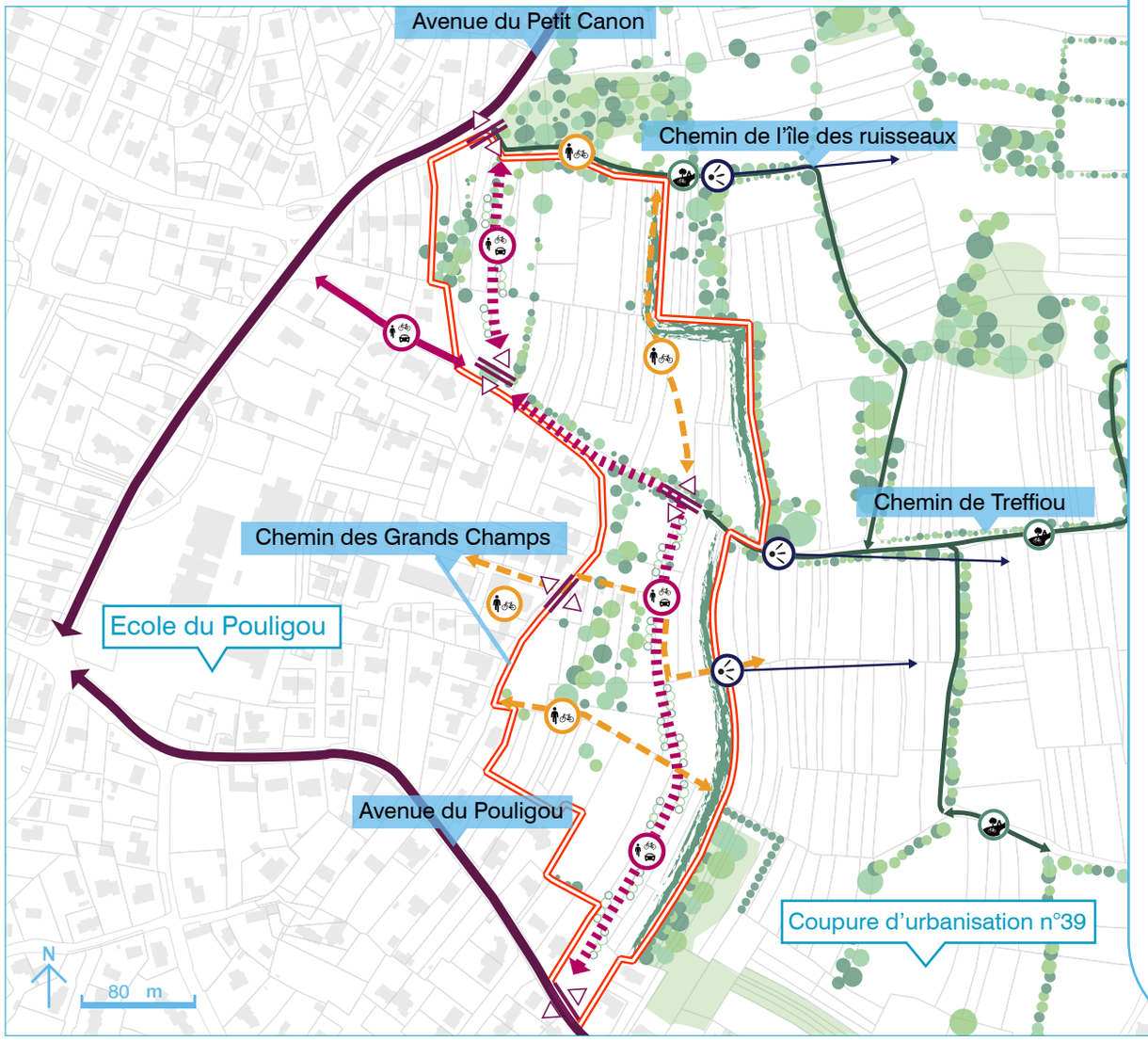
Le Petit Canon 22

Pornichet



Le Petit Canon 22

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Recréer des «chambres bocagères» habitées le long des axes principaux et de desserte

- Conserver la trame bocagère
- Qualifier le traitement des interfaces avec le bâti existant (au sud et à l'ouest) et avec l'espace agricole par une lisière paysagère bocagère

Affirmer des points de vue repères et structurants vers l'espace naturel

Principes de desserte

Positionner les accès principaux aux extrémités nord et sud du site

- Requalifier le chemin de Treffiou et le chemin des Grands Champs en voie principale intra-quartiers
- Intégrer un accès secondaire depuis le chemin de Treffiou
- Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers

Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

Développer les accès au sentier récréatif piéton/vélo

Le Petit Canon 22
Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame bocagère et boisée caractéristique de la coupure d'urbanisation doit être préservée et renforcée en particulier pour construire une limite visible et forte avec la coupure n°39, le long de l'avenue du Petit Canon et pour le traitement des interfaces avec le bâti existant.
- Une armature de «chambres bocagères habitées» doit être recréée pour intégrer l'urbanisation du site et ménager les vues vers et depuis le site.
- L'organisation et l'épannelage général du site doit valoriser la vaste ouverture paysagère à l'est pour créer des vues lointaines.
- Les continuités écologiques et sédimentaires doivent être assurées, notamment au sud et au nord du site, par des réalisations techniques telles que décrites dans l'ERC* (ex: passages à faune..).

Les composantes structurantes du projet



Maintenir le réseau de fossés humides et de talus bocager pour assurer les continuités écologiques existantes et intégrer aux liaisons piéton/vélo les sentiers récréatifs de la coupure d'urbanisation.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès principaux doivent se faire par l'avenue du Pouligou et celle du Petit Canon, et se compléter au centre sur le chemin du Treffiou et le chemin des Grands Champs de façon à rendre le site traversant nord/sud.
- Le chemin du Treffiou et le chemin des Grands Champs doivent être requalifiés en voies intra-quartiers et dimensionnées à l'échelle de la future desserte jusqu'à l'entrée du site. Au delà, à l'est, ils conservent son caractère de chemin.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Les sentiers récréatifs de la coupure d'urbanisation doivent être intégrés au projet et connectés aux liaisons piéton/vélo du quartier.

recommandations

- Le stationnement doit pour limiter son impact être mutualisé et paysager.



Préserver et intensifier le maillage bocager caractéristique du site pour l'intégration du bâti futur.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Définir et qualifier la limite de l'extension urbaine de Pornichet le long de la coupure d'urbanisation n°39.
- Peut être réalisée en plusieurs tranches dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Être à vocation d'habitat et tendre vers une densité brute* de 30 logements à l'hectare dont 30 % de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel et/ou individuel groupé.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



3. LA CÔTE URBANISÉE

› PORNICHET › SAINT-NAZAIRE

3. LA CÔTE URBANISÉE

23 **Bourg de Saint-Marc** › Saint-Nazaire › 104

24 **Sétraie** › Saint-Nazaire › 108

25 **Avenue de Saint-Nazaire** › Saint-Nazaire › 112

26 **Gavy** › Saint-Nazaire › 116

27 **Quartier portuaire et maritime** › Saint-Nazaire › 120

28 **Rond Point de l'Europe** › Pornichet › 124

Bourg de Saint-Marc 23

Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Le bourg de Saint-Marc constitue la centralité historique de ce quartier littoral nazairien desservi par l'avenue de Saint-Nazaire, au sud d'Océanis. Quartier résidentiel et touristique, il bénéficie de la présence de commerces et services, du sentier littoral et des plages.
- Le site de 5.2 hectares s'inscrit dans l'ensemble paysager de la côte urbanisée caractérisé par un patrimoine architectural d'inspiration balnéaire, une grande diversité architecturale (petits collectifs récents, villas de style, maisons de ville, pavillons...) et la présence de boisements fournis, jardins sur rue et arbres remarquables.
- Un risque de submersion marine est identifié juste au sud du site en lien avec la proximité de la mer.



1. L'architecture éclectique du quartier le long de la rue Adrien Pichon.

Objectifs généraux

L'attention portée au bourg de Saint-Marc a pour objectif d'affirmer son identité paysagère et urbaine tout en permettant l'accueil de nouvelles constructions et l'amélioration de la place du piéton/vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser le caractère éclectique de l'urbanisme et des architectures du quartier : séquences urbaines identifiables, bâtiments anciens et petit patrimoine identitaire.
- Préserver et enrichir le patrimoine arboré et jardiné.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la côte urbanisée*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. L'avenue de Saint-Nazaire en direction de la plage de Monsieur Hulot.



3. L'extrémité sud de l'avenue de Saint-Nazaire : entrée dans le bourg de Saint-Marc.

Bourg de Saint-Marc 23

Saint-Nazaire



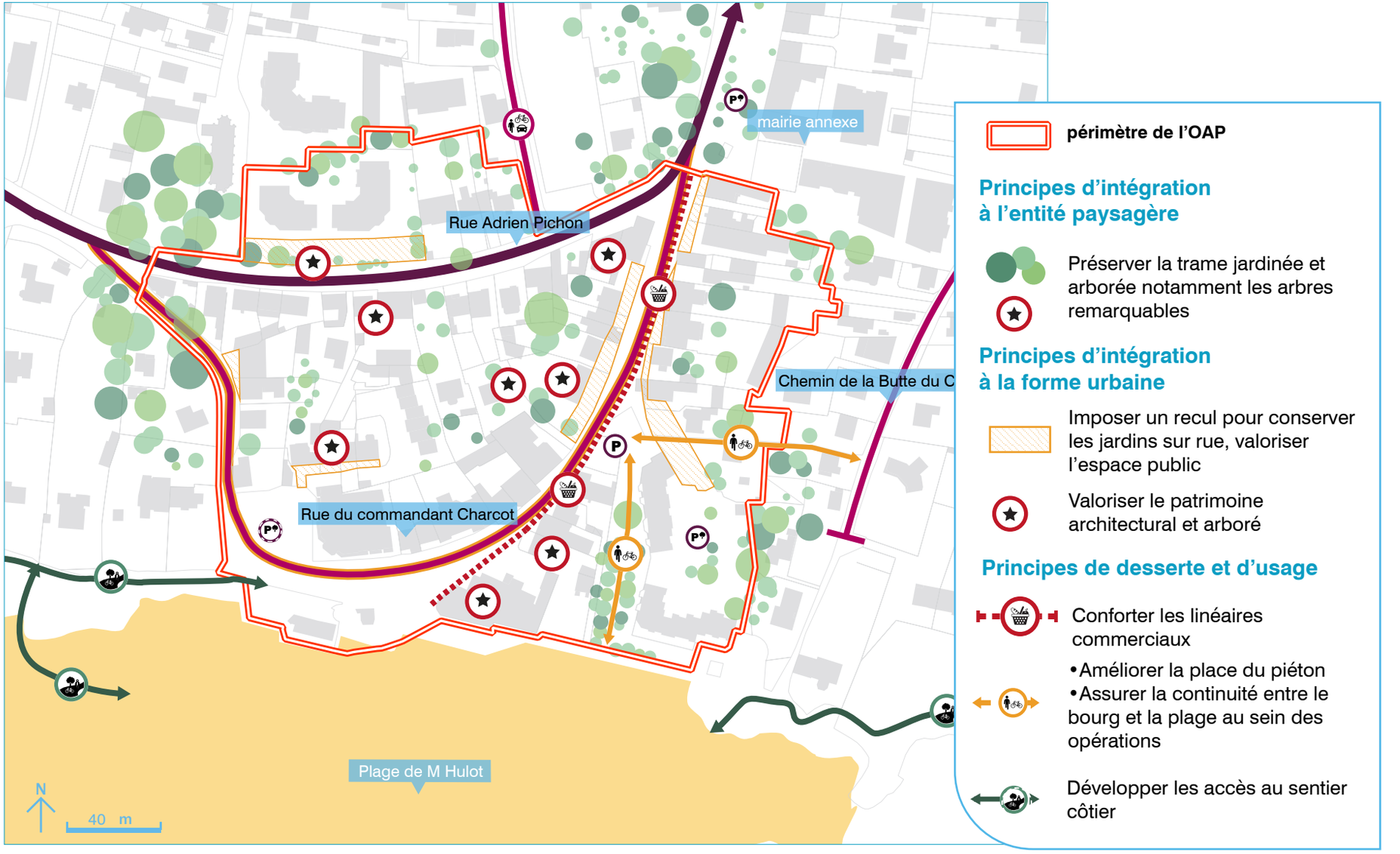
périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif piéton/vélo
- élément patrimonial et/ou structurant
- stationnement / stationnement paysager

Bourg de Saint-Marc 23

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Préserver la trame jardinée et arborée notamment les arbres remarquables

Principes d'intégration à la forme urbaine

Imposer un recul pour conserver les jardins sur rue, valoriser l'espace public

Valoriser le patrimoine architectural et arboré

Principes de desserte et d'usage

Conforter les linéaires commerciaux

- Améliorer la place du piéton
- Assurer la continuité entre le bourg et la plage au sein des opérations

Développer les accès au sentier côtier

Bourg de Saint-Marc 23

Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les arbres identifiés à valeur patrimoniale ou façonnant le paysage du bourg doivent être préservés et valorisés dans l'espace public. De même les jardins sur rue doivent être maintenus par un recul du bâti.
- L'espace public doit être élargi pour conforter la place du piéton/vélo et valoriser les vues sur les jardins et le patrimoine architectural.
- Le patrimoine balnéaire de qualité requérant une attention particulière doit être identifié.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- La proximité du sentier côtier et de la plage doit être affirmée depuis le bourg par un réseau de liaisons piéton/vélo lisible dans l'espace public, intégré/complété au sein des opérations d'urbanisme, valorisé par une trame végétale.
- Des alignements doivent être instaurés pour valoriser des éléments repères de la composition urbaine du quartier : l'angle du café du centre, le recul du bâti permettant la perception de l'hôtel de la plage.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

Toute opération s'inscrivant dans le périmètre du bourg de Saint-Marc doit :

- Développer des opérations à vocation principalement d'habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum.
- Offrir des rez-de-chaussées permettant l'accueil de commerces et services.
- Intégrer les recommandations et obligations de la réglementation de préservation patrimoniale en vigueur.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel groupé que du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs et ne pas obérer l'intimité et les apports solaires du bâti existant.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir le mur de pierres de la rue Adrien Pichon.

PRÉSENTATION DU SITE

Sétraie 24
Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Sétraie constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 1,5 hectares à l'ouest de Saint-Nazaire, dans le quartier de Saint-Marc, face à l'opération du Courtil Brécard, au nord. Il bénéficie de la petite centralité commerciale du quartier de Saint-Marc et de la proximité avec le littoral et la plage de Monsieur Hulot.
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain de la côte urbanisée, quartier résidentiel caractérisé par son architecture d'inspiration balnéaire et sa trame jardinée perceptible depuis l'espace public.
- Libre d'urbanisation, le site est aujourd'hui un coeur d'îlot boisé, parcouru d'un ruisseau et accessible sur ces quatre côtés par le boulevard Dumont d'Urville, le Chemin de la Sétraie, le Chemin de Gereau et la rue René Halluard.



1. L'accès depuis le boulevard Dumont D'Urville.



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le coeur d'îlot boisé.

Objectifs généraux

L'aménagement de Sétraie a pour objectif de diversifier l'offre en habitat à proximité de la centralité de Saint-Marc et du littoral, accessible à pied et à vélo, tout en préservant la trame boisée existante.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Poursuivre la diversification des formes d'habitat du quartier de Saint-Marc en continuité avec l'opération du Courtil Brécard et valoriser une partie du foncier à proximité directe du littoral.

- Valoriser un boisement et un ruisseau comme cadre de vie.

- Bénéficier à l'échelle du coeur d'îlot et du quartier d'un maillage de liaisons piéton/vélo.

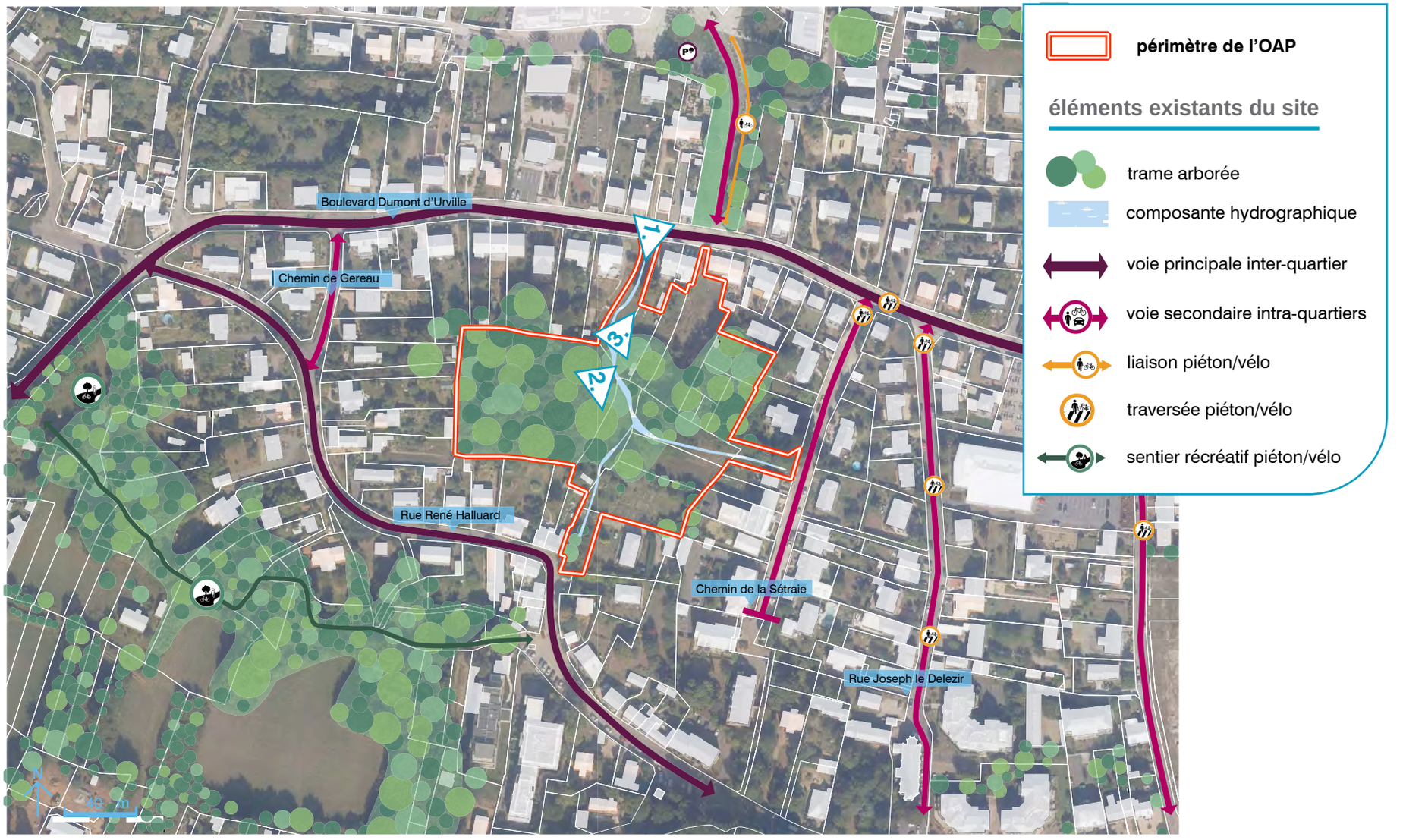
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la côte urbanisée*.**



3. Le contexte résidentiel du boulevard Dumont D'Urville.

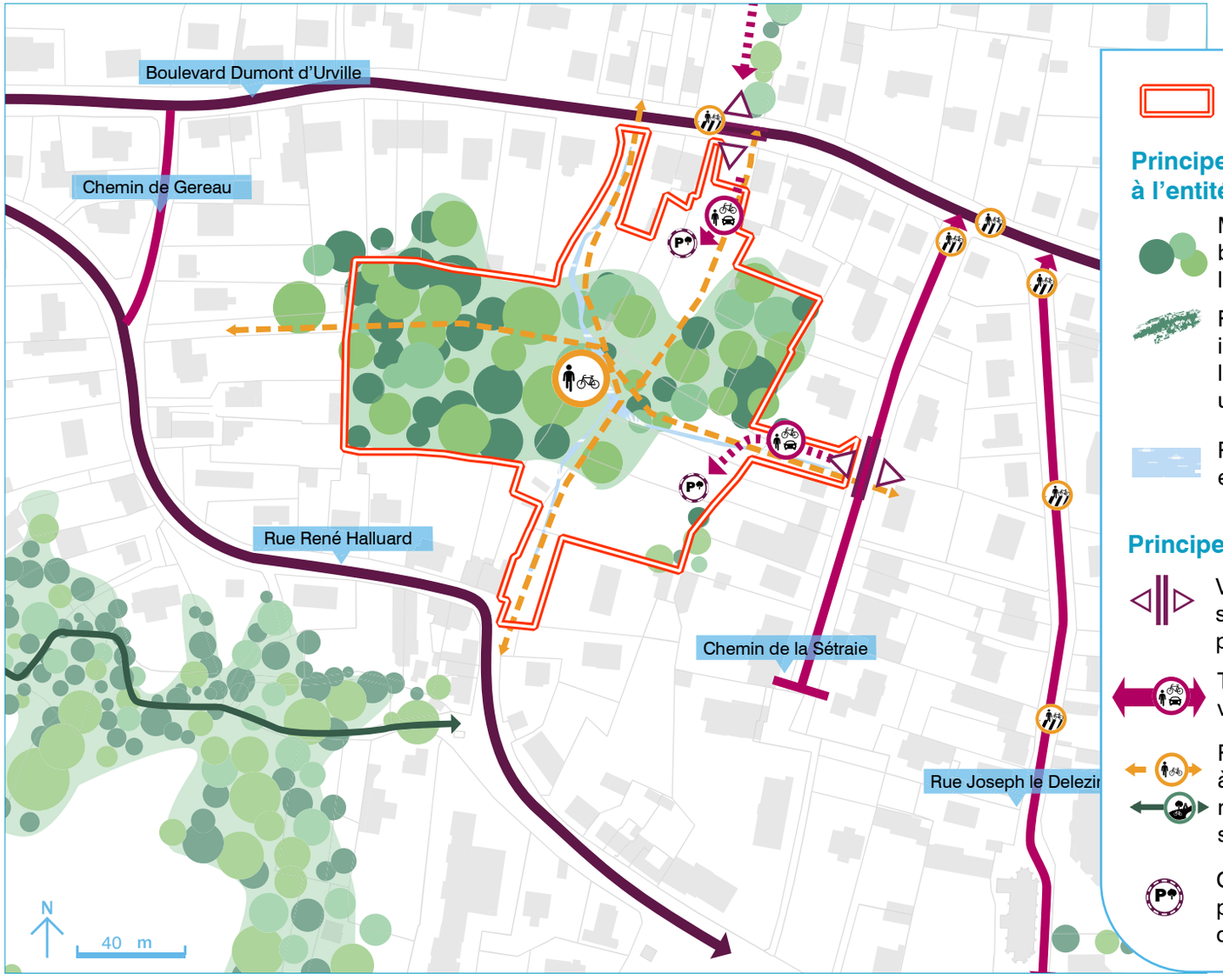
PRÉSENTATION DU SITE

Sétraie 24
Saint-Nazaire



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Sétraie 24
Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame boisée comme structure de l'urbanisation future

Renforcer le traitement des interfaces avec le bâti existant et le long des liaisons piétonnes par une lisière paysagère

Préservation du ruisseau existant

Principes de desserte

Valoriser le triple adressage du site et cantonner les voitures à la périphérie du coeur d'îlot

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers

Renforcer le maillage piéton/vélo à l'échelle du site et du quartier notamment en lien avec les sentiers récréatifs

Organiser le stationnement paysager et mutualisé en entrée de site

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Sétraie 24
Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le coeur d'îlot doit valoriser et conforter la trame plantée existante et confortant le ruisseau existant.

les recommandations

- Les sujets arborés doivent être maintenus et confortés.
- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée au sein de l'opération par des aménagements paysagers en lien avec les composantes hydrographiques du site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- La desserte du site doit s'effectuer par trois voies en impasse depuis le boulevard Dumont d'Urville, le Chemin de la Sétraie et le Chemin de Gereau afin de préserver le coeur d'îlot des circulations automobiles.
- La desserte automobile en périphérie du coeur d'îlot doit être traitée en voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Les nouvelles liaisons piéton/vélo doivent assurer le maillage tant à l'échelle du projet que du quartier, notamment pour rejoindre la centralité de Saint-Marc.

les recommandations

- Le stationnement doit être paysager, mutualisé et intégré aux trois entrées viaires du site.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit accueillir une opération à vocation d'habitat d'environ 15 logements.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Préserver la trame boisée du coeur d'îlot.



Aménager en voie intra-quartiers la desserte du site (ex : opération du Courtil Brécard).



Adapter les futurs gabarits à ceux existants dans le quartier : maisons de ville et logements collectifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Avenue de Saint-Nazaire 25

Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- L'avenue de Saint-Nazaire constitue l'axe d'entrée sur le bourg de Saint-Marc, centralité historique de ce quartier littoral nazairien.
- Le site s'inscrit dans l'ensemble paysager de la côte urbanisée caractérisé par un patrimoine architectural d'inspiration balnéaire, une grande diversité architecturale (petits collectifs récents, villas de style, maisons de ville, pavillons...) et la présence de boisements fournis, de jardins sur rue et d'arbres remarquables.



1. Les reculs jardinés qualifiant la séquence urbaine de l'avenue.

Objectifs généraux

L'attention portée à l'Avenue de Saint-Nazaire a pour objectif d'affirmer son identité paysagère et urbaine tout en permettant l'accueil de nouvelles constructions et l'amélioration de la place du piéton/vélo.

L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser le caractère éclectique de l'urbanisme du quartier, des architectures et préserver le patrimoine arboré et jardiné.

- Instaurer des ouvertures paysagères sur des espaces boisés majeurs ou des vues sur les côteaux.

- Conforter les liaisons piéton/vélo entre l'ensemble des entités du quartier.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la côte urbanisée*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le double mail planté le long de l'avenue.



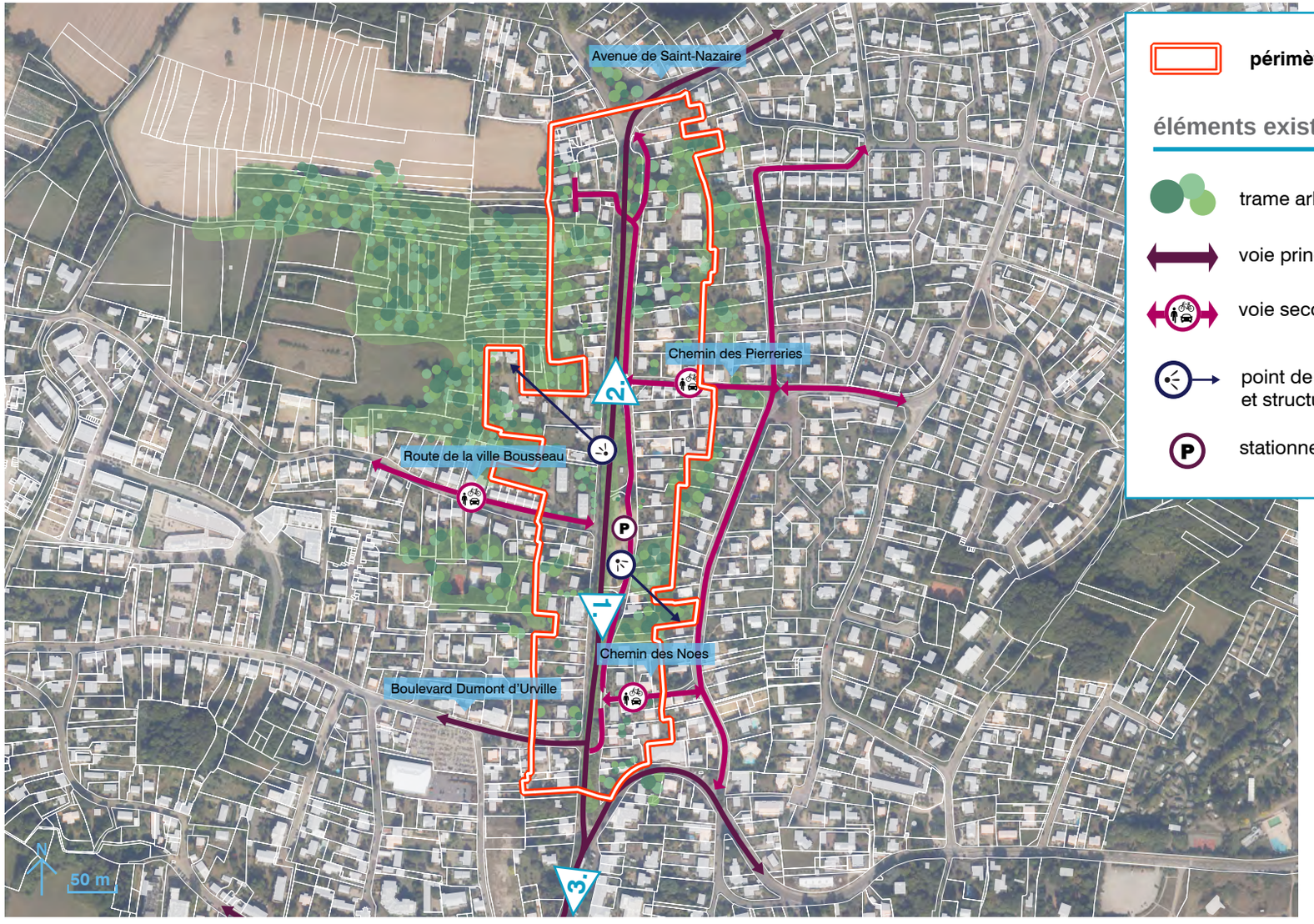
3. L'extrémité sud de l'avenue de Saint-Nazaire : entrée dans le bourg de Saint-Marc.

PRÉSENTATION DU SITE

Avenue de Saint-Nazaire

25

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

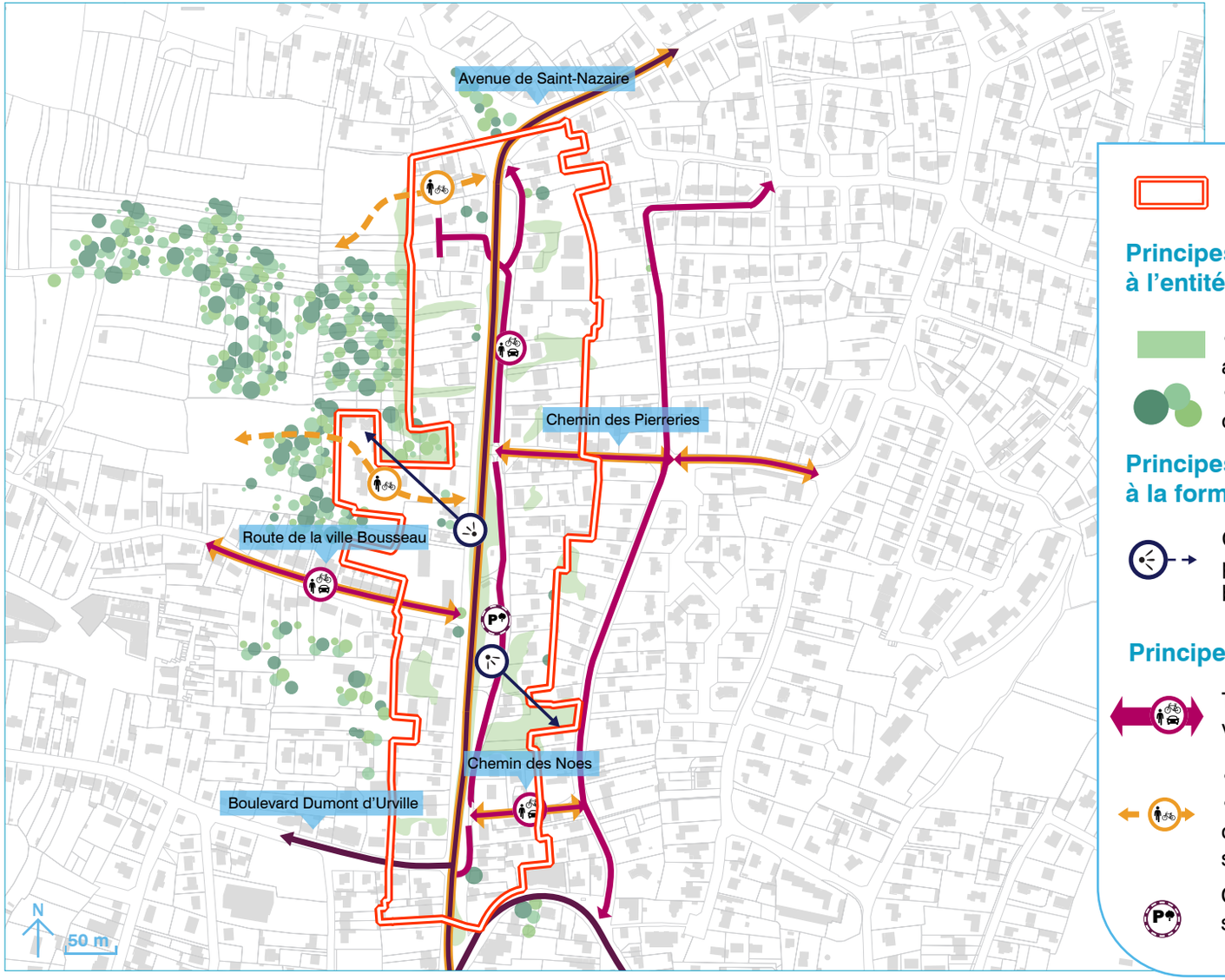
éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- point de vue repère et structurant
- stationnement

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Avenue de Saint-Nazaire 25

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

- Préserver la trame jardinée et arborée perceptible sur rue
- Maintenir les masses boisées des côteaux

Principes d'intégration à la forme urbaine

Créer/conforter des ouvertures paysagères sur les côteaux et les boisements

Principes de desserte et d'usage

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers

- Améliorer la place du piéton
- Assurer la continuité entre le quartier, le bourg et la plage au sein des opérations

Qualifier le stationnement en stationnement paysager

Avenue de Saint-Nazaire

Saint-Nazaire

25

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La qualité paysagère du quartier doit être préservée par des formes d'habitat et implantations compatibles avec la trame jardinée et végétale existante.
- Les arbres identifiés à valeur patrimoniale ou façonnant le paysage identitaire du bourg doivent être préservés et valorisés dans l'espace public. De même les jardins et masses végétales sur rue doivent être maintenus par un recul du bâti.
- Des ouvertures paysagères vers des espaces boisés majeurs et/ou les côteaux sont à instaurer et préserver.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- De nouvelles liaisons piéton/vélo doivent assurer le maillage à l'échelle du quartier, notamment sur les rives est et ouest de l'avenue.
- La proximité du bourg de Saint-Marc et du littoral (notamment le sentier côtier - GR 34) doit être affirmée depuis l'avenue par un réseau de liaisons piéton/vélo lisible dans l'espace public, intégré et/ou complété au sein des opérations d'urbanisme et accompagnée en tant que possible d'une trame plantée.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

Tous les projets s'inscrivant dans le périmètre de l'Avenue de Saint-Nazaire doivent :

- Accueillir des opérations à vocation d'habitat d'une densité brute correpondante aux formes urbaines existantes, à savoir du logement individuel, individuel groupé et du petit collectif.
- Intégrer les recommandations et obligations de la réglementation de préservation patrimoniale en vigueur.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs et ne pas obérer l'intimité et les apports solaires du bâti existant.

Les composantes structurantes du projet



Valoriser la trame paysagère de l'avenue que ce soit des arbres isolés ou des masses végétales.



Conforter la place du piéton/vélo au sein de l'avenue.

PRÉSENTATION DU SITE

Gavy 26
Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Gavy constitue, du fait du parc du vallon boisé de Porcé, de l'accès aux plages et au sentier littoral (également GR 34), un espace singulier du paysage nazairien : «un balcon boisé sur l'océan».
- Il est délimité au sud par le sentier côtier et au nord-ouest par la route de Saint-Marc, tandis qu'en limites ouest et est le site est bordé de boisements et de quartiers d'habitations.
- Accessible depuis Océanis par le boulevard de l'université, il est le prolongement d'un pôle tertiaire et d'équipements et accueille actuellement l'université, une école d'ingénieurs, l'IFSI et le CNAM.
- Gavy intègre aujourd'hui le bâtiment central de l'université, d'autres équipements universitaires et sportifs ainsi que le centre Algosolis, qui lui permettent de bénéficier d'une desserte en transport en commun via la ligne helYce du boulevard de l'Université (dont Gavy est le terminus).
- Les boisements du site sont majoritairement concernés par un classement en Espace Boisé Classé (cf.plan de zonage) et la frange sud-est du site est soumise à la bande des 100 mètres de la loi littoral.
- Le site intègre la maison de la collectivité situé en haut de la plage de Porcé constituant un potentiel de reconversion.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement de Gavy a pour objectif de donner une nouvelle vie à un site dont l'usage universitaire sera transféré en centre-ville et sur le quartier d'Heinlex. Il s'agit notamment de renforcer la mixité des fonctions du quartier (résidentielle, activités, loisirs) et d'affirmer dans les usages son caractère littoral, de parc boisé et de bien commun.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment sur l'ensemble du secteur d'affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la côte urbanisée*** et plus particulièrement de:

- Valoriser le positionnement stratégique de Gavy à l'interface entre le quartier mixte d'Océanis et le littoral.
- Engager une dynamique de mixité fonctionnelle.
- Affirmer l'ouverture paysagère sur le littoral et le caractère d'écrin boisé du vallon de Porcé.



1. L'entrée sur le site de Gavy depuis le boulevard de l'Université.



2. Le bâtiment universitaire et les boisements de chênes verts caractéristiques de la séquence littorale de Porcé.



3. La maison de la collectivité.

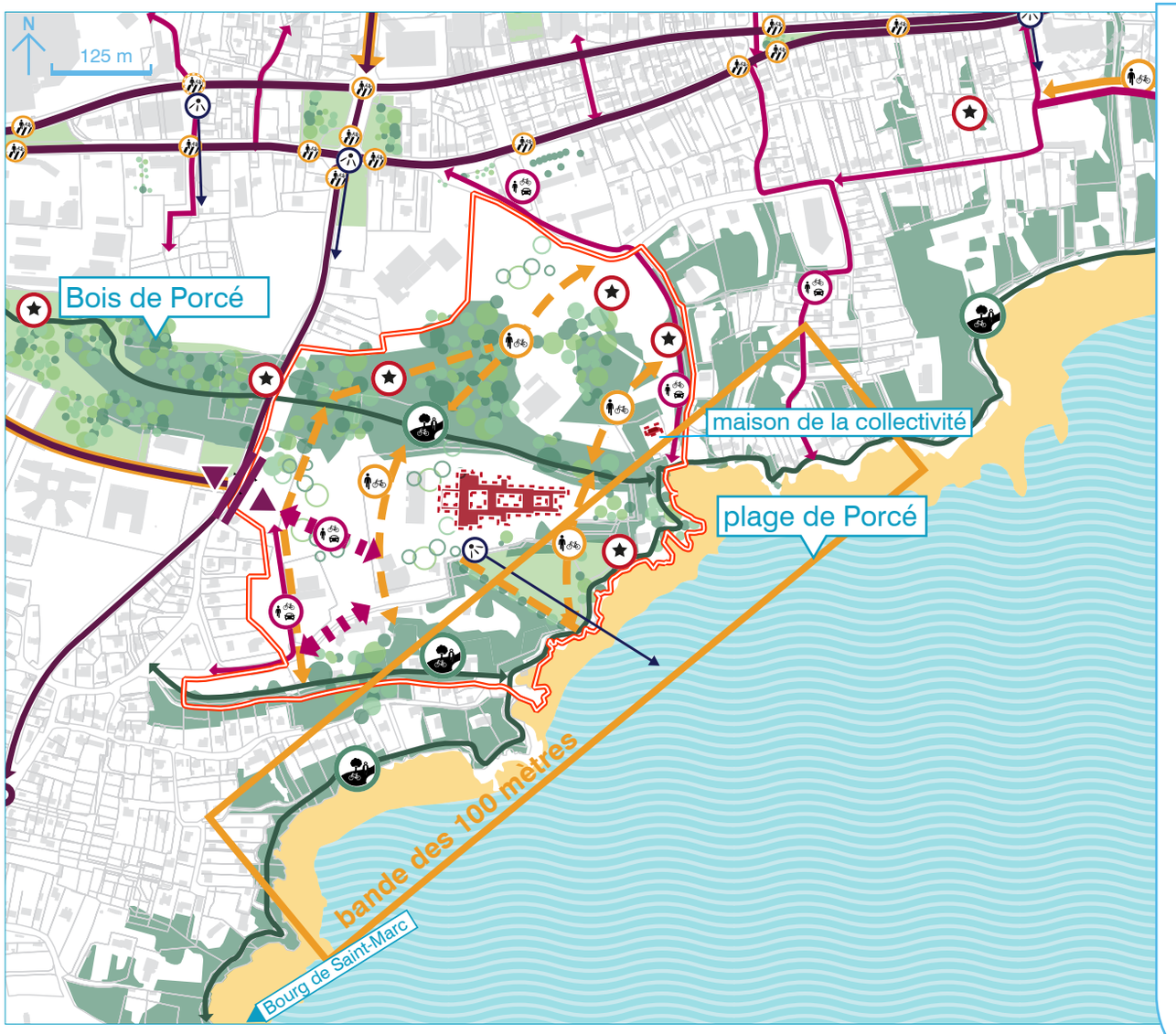
PRÉSENTATION DU SITE

Gavy 26
Saint-Nazaire



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Gavy 26
Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Préserver la trame arborée du site et la renforcer en accompagnement du futur bâti

- Créer un point de vue repère et structurant sur le littoral depuis le haut de la prairie
- Préserver et valoriser l'espace ouvert de la prairie

Principes d'intégration à la forme urbaine

Maintenir le patrimoine arboré remarquable

Valoriser les potentiels de reconversion des bâtis existants

Principes de desserte

Positionner les accès principaux sur l'entrée existante

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartiers

- Créer des liaisons traversantes piéton/vélo au sein du site
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes du quartier

Développer les accès au sentier récréatif piéton/vélo

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Gavy 26
Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée caractéristique de Gavy et de Porcé doit être préservée et intégrée dans la composition du projet en particulier les Espaces Boisés Classés.
- Le relief du site doit être intégré dans la composition urbaine et l'épannelage du bâti pour révéler la géographie du vallon de Porcé et des ouvertures paysagères.
- L'urbanisation du site doit intégrer la topographie des vallons pour limiter les mouvements de terrain.
- Un point de vue repère et sutrcturant sur le littoral doit être ménagé depuis le haut de la prairie.
- TVB Les continuités écologiques et sédimentaires doivent être assurées, notamment à l'ouest du site à hauteur de la route de Saint-Marc, par des réalisations techniques telles que décrites dans l'ERC* (ex: passages à faune..).

les recommandations

- Le bois de Porcé peut faire l'objet d'une légère requalification afin d'en développer les usages, l'accessibilité, la continuité avec les futurs espaces publics du site, et l'accès à la plage de Porcé.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Il est attendu que soient étudiées les capacités de réemploi du bâtiment central compte tenu de ses qualités architecturales. Dans le cas d'un réemploi, il peut être intégré des extensions dès lors qu'elles permettent de conserver la lecture de la volumétrie et des qualités architecturales du bâti existant. L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartiers : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- La desserte en transport en commun doit être valorisée par un accès efficace aux arrêts et des aménagements favorisant la multimodalité (stationnement vélo...).
- Des liaisons piéton/vélo transversales doivent être intégrées au sein du site et du vallon de Porcé, en continuité avec celles du quartier et le sentier littoral.
- Les surfaces de stationnement doivent être optimisées par mutualisation, valorisation des surfaces existantes et/ou du stationnement en ouvrage. Si stationnement en surface, ces espaces doivent intégrer un traitement paysager.

Éléments de programmation TVB

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération de renouvellement urbain à vocation mixte d'activités et d'habitat.
- Intégrer les contraintes liées aux EBC et à la loi littoral conformément à la réglementation en vigueur.
- Permettre le développement d'activités nautiques.

Au vu du contexte urbain, il est attendu notamment du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Quartier maritime et portuaire

Saint-Nazaire

27

Caractéristiques du site

- Le quartier maritime et portuaire constitue à la fois la porte d'entrée maritime de Saint Nazaire et l'amorce du centre-ville à l'ouest et des chantiers à l'est. Il bénéficie de la proximité des espaces publics récemment requalifiés du front de mer, de la place du Commando et des aménagements du quartier ville-port.
- Le site s'inscrit à l'interface entre deux ensembles paysagers : le cordon urbain dont on peut retrouver la forme urbaine caractéristique ainsi que l'architecture de la Reconstruction et la Loire monumentale du fait des vues sur l'estuaire et des bâtiments maritimes.
- Le quartier maritime et portuaire témoigne de l'histoire nazairienne par la présence de bâtiments patrimoniaux et repères (ancienne gare, base sous-marine, usine élévatoire, le building...) et intègre aussi des espaces en mutations (aménagement récent de l'alvéole 12, démolition de la Salle Jacques Brel, friche des hangars frigorifiques...).
- Des risques de submersion marine sont identifiés sur le secteur (PPRL).



1. L'avenue de la vieille ville en direction du centre-ville; le bâtiment repère en second plan à gauche.

Objectifs généraux

L'aménagement du quartier maritime et portuaire a pour objectif de rapprocher le port de la ville en renforçant la mixité des fonctions (résidentielle, activités, loisirs) et en affirmant dans les usages son caractère nautique, portuaire et de bien commun.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser le positionnement stratégique du quartier à l'interface entre le centre-ville, les chantiers et l'estuaire.

- Faire des bassins portuaires la pièce centrale, sociale et économique, de la façade littorale.

- Marquer l'aboutissement de la promenade du front de mer et son prolongement par un front d'estuaire.

- Permettre des opérations de constructions.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du cordon urbain et de la Loire monumentale*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Les architectures repères du quartier : la Capitainerie du GPM, le Building, l'Usine élévatoire, la résidence Callao (de gauche à droite).



3. Face au bassin et à la base sous marine, l'Avenue Démange en direction de l'écluse fortifiée.

PRÉSENTATION DU SITE

Quartier maritime et portuaire 27

Saint-Nazaire

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

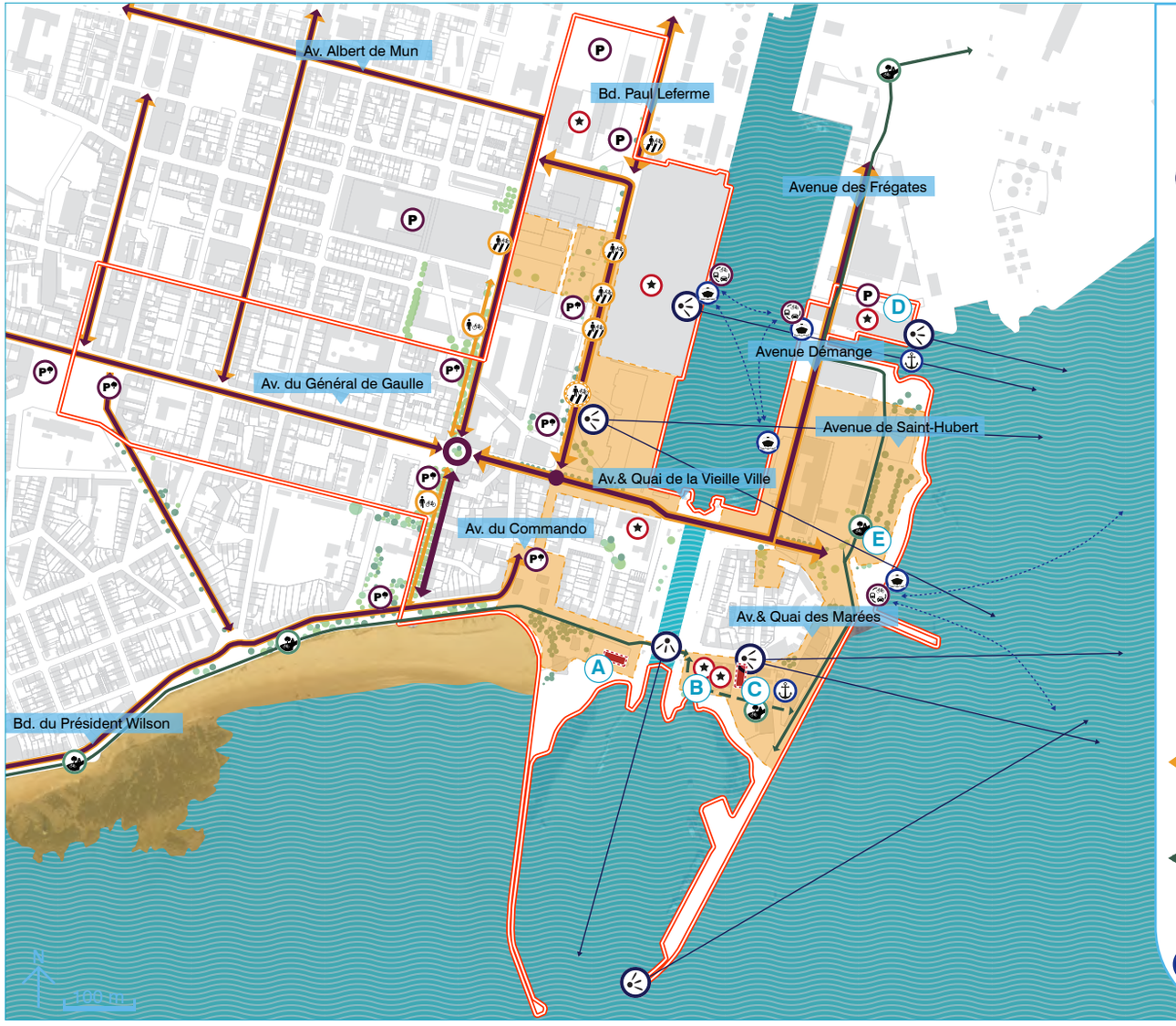
- trame arborée
- élément patrimonial et/ou structurant
- B Usine élévatoire et cheminée
- D Ecluse fortifiée
- élément bâti de potentielle reconversion
- A Capitainerie
- C Services sanitaires
- E Halle sud
- espaces publics de proximité
- point de vue repère et structurant
- voie principale inter-quartier
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif
- traversée piéton/vélo
- P / P stationnement / stationnement paysager



Quartier maritime et portuaire

Saint-Nazaire

27



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Revéler des points de vue repères et structurants sur l'Estuaire

Principes d'intégration à la forme urbaine

Affirmer un socle d'espaces publics requalifiés et polyvalents pouvant accueillir des constructions

Valoriser les éléments patrimoniaux bâtis dans le renouvellement urbain

Valoriser les potentiels de reconversion des bâtis existants

Principes de desserte et de programmation

Affirmer et développer les services portuaires

Requalifier la desserte interne du quartier en voies multimodales

Renforcer le maillage piéton/vélo et développer l'intermodalité avec les transports en commun

Développer les accès aux sentiers récréatifs et les intégrer aux liaisons piéton/vélo

Développer l'offre en transports en commun dont bateaux-navettes

Quartier maritime et portuaire 27

Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Un socle d'espaces publics polyvalents, pouvant accueillir des constructions, doit, dans la continuité du front de mer et de la place du Commando, affirmer le caractère de bien commun des rives de l'Estuaire.
- L'urbanisation doit répondre à un principe général d'espace ouvert (porosité visuelle, maillage piéton/vélo renforcé, valorisation potentielle des coeurs d'îlots).
- Au sein de ce socle d'espaces publics la continuité des liaisons piéton/vélo avec celles du centre-ville et du front de mer est assurée, notamment celle du sentier récréatif GR 34-sentier littoral.
- Au sein de ce socle d'espaces publics, des ouvertures paysagères sur l'Estuaire doivent être préservées/ révélées et structurer l'implantation des bâtis futurs.
- Des architectures repères à l'échelle du quartier et de l'Estuaire doivent être réalisées par les futurs bâtis.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- En tant qu'entrée maritime et quartier de vie, le site doit être requalifié en espace multimodal. Les liaisons piéton/vélo et la desserte en transport en commun doivent être développées (y compris par voie d'eau, exemple : navettes sur le bassin).
- En tant que bâtiments patrimoniaux remarquables, l'ensemble des caractéristiques architecturales de l'usine élévatoire, sa cheminée **B** et de l'écluse fortifiée **D** doit être conservé et mis en valeur. La possibilité du réemploi de ces bâtiments doit être étudiée. Dans ce cas, il peut intégrer des extensions dès lors qu'elles permettent de conserver la lecture de la volumétrie et des caractéristiques architecturales du bâti existant.
- Le réemploi du bâti de la capitainerie **A** et des bâtiments des services sanitaires maritimes **C** doit être étudié. Dans ce cas, il peut intégrer des extensions dès lors qu'elles permettent de conserver la lecture de la volumétrie du bâti existant.
- Du fait du caractère insulaire du quartier du Petit Maroc, la présence de la voiture (en circulation et en stationnement) ne doit pas impacter les ouvertures paysagères et la circulation des piétons/vélos.

les recommandations

- Les surfaces de stationnement doivent être optimisées par mutualisation et/ou du stationnement en ouvrage.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

- L'opération peut être réalisée en plusieurs tranches.
- L'opération doit accueillir une programmation mixte économique (dont activités nautiques liées à l'eau), résidentielle, touristique et de loisirs.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

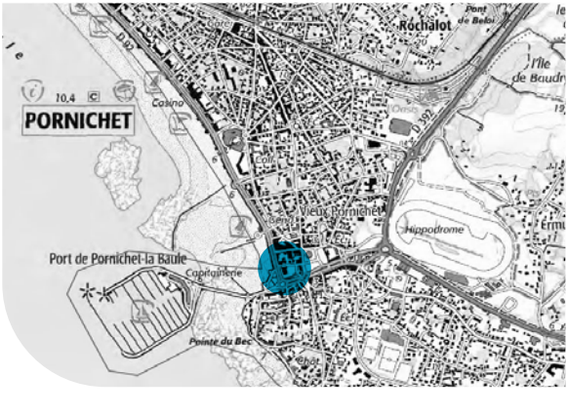
Rond-point de l'Europe

Pornichet

28

Caractéristiques du site

- Le site du Rond Point de l'Europe constitue un potentiel de recomposition urbaine d'environ 0.4 hectare en centre-ville de Pornichet. Positionné à l'articulation entre le boulevard de la République et le boulevard des Océanides, entre front de mer et place du marché, il bénéficie d'une situation remarquable face au port.
- L'îlot au sein duquel s'intègre le site est actuellement occupé : avenue du 18 juin 1940 par un parking public planté, avenue du Général de Gaulle par l'office du tourisme et des commerces (R+1+C), boulevard de la République par une station service (R+1), face au front de mer par des immeubles d'habitation (du R+4 au R+6).
- Le rond-point de l'Europe se caractérise par un emplacement stratégique à l'articulation entre le front de mer, l'entrée du port et le centre-ville. Il structure des ouvertures paysagères depuis et vers ces espaces emblématiques du paysage pornichétain.
- Par ailleurs, au nord du parking public sur l'avenue du 18 juin 1940, un ensemble de maisons de ville de la Reconstruction est répertorié dans l'AVAP de Pornichet.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le stationnement sauvage et l'imbrication de bâti à l'abandon en arrière d'îlot perceptible depuis le front de mer.

Objectifs généraux

L'aménagement du rond-point de l'Europe a pour objectif de contribuer à la requalification de l'entrée sur le front de mer, le port et le centre-ville par une recomposition urbaine confortant l'habitat et le parcours marchand.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Lier la requalification du remblais, du square Hervo et de la dune, accompagner la requalification des espaces publics de front de mer et du boulevard par une architecture de qualité.

- Conforter les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée bâti et renforcer le parcours marchand depuis la place du marché vers le front de mer.

- Maintenir l'ouverture paysagère vers le littoral depuis le boulevard de la République.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la côte urbanisée*.**



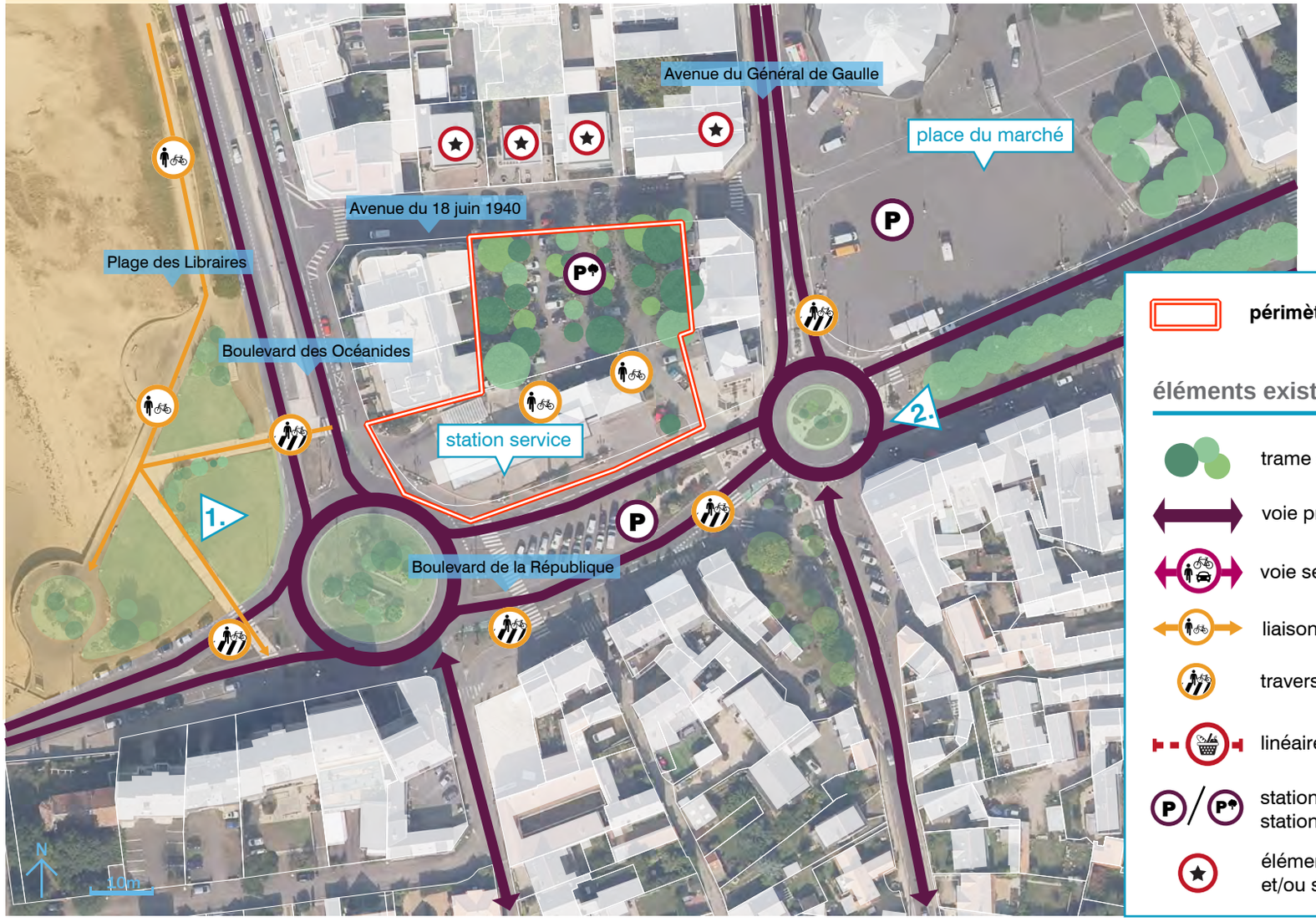
2. L'ouverture paysagère sur le littoral depuis le boulevard de la République.

PRÉSENTATION DU SITE

Rond-point de l'Europe

Pornichet

28



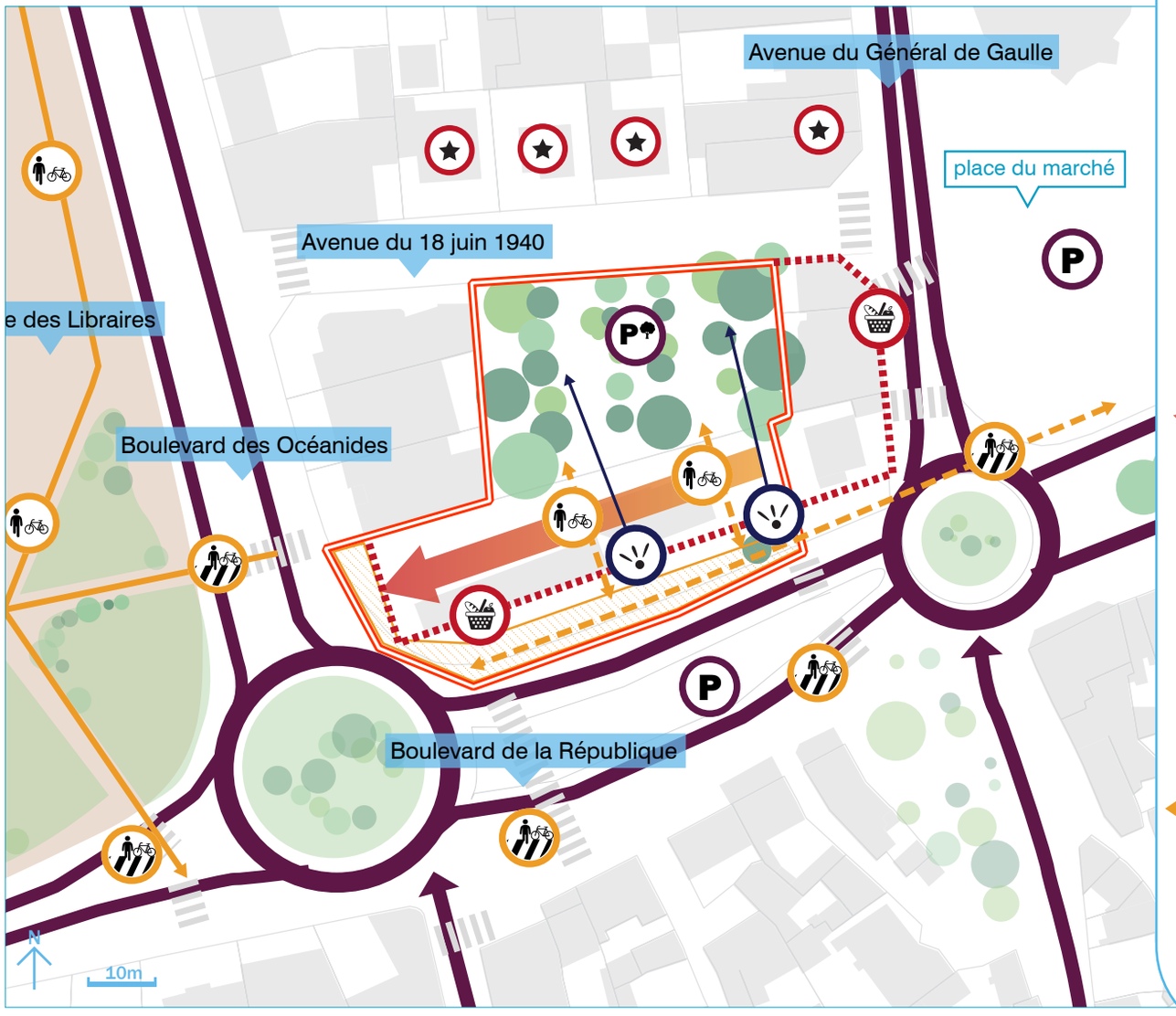
périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartiers
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- linéaire commercial
- stationnement / stationnement paysager
- élément patrimonial et/ou structurant

Rond-point de l'Europe 28

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Valoriser dans la trame arborée les sujets qualifiant le stationnement paysager et les compléter

Créer des porosités visuelles vers l'intérieur de l'îlot

Principes d'intégration à la forme urbaine

Développer à l'échelle de l'îlot un épannelage assurant l'interface avec les constructions existantes

Réhabiliter et valoriser l'architecture patrimoniale > AVAP

- Implanter les niveaux supérieurs en recul par rapport aux rez-de-chaussée commercial
- Maintenir le recul des constructions à l'angle

Principes de desserte et d'usage

- Aménager un parvis piéton/vélo depuis la place du marché vers le front de mer
- Ménager des liaisons piéton/vélo vers le stationnement du 18 juin *(accès véhicule uniquement depuis le parking public du 18 juin)*

Intégrer un linéaire commercial

Rond-point de l'Europe 28

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le parking en coeur d'îlot doit être perceptible et accessible, uniquement aux piétons, depuis le boulevard de la République.
- Un parvis piéton doit affirmer le linéaire commercial tant sur le boulevard des Océanides que sur le boulevard de la République.

les recommandations

- Le parking du 18 Juin 1940 peut être réaménagé, en conservant tout ou partie de la trame arborée, sur un principe de plateau apaisé et planté en lien avec les bâtiments patrimoniaux avenue du 18 Juin 1940 et les traversées piétonnes vers le boulevard de la République.

Les composantes structurantes du projet



Décloisonner l'îlot et ses rives par un espace public «en plateau» offrant un parvis confortable aux piétons confortant les RDC commerciaux et mettant en valeur le patrimoine architectural.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'épannelage progressif de l'îlot doit opérer la transition entre le boulevard du front de mer et ses immeubles (du R+4 et R+6) et la place du marché avec ses maisons (R+1+C).
- Les niveaux supérieurs doivent être implantés en recul par rapport aux rez-de-chaussée commerciaux pour souligner l'ouverture paysagère sur le littoral.
- L'angle entre le boulevard de la République et le boulevard des Océanides à l'articulation de la ville, du front de mer et du port de Pornichet, doit être affirmé par un recul du bâti.
- Les rez-de-chaussée côté bd. des Océanides doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants.
- La transition avec les échelles et styles du bâti existant entre le boulevard de la République et la place du marché doit être assurée par le bâti futur.
- L'architecture de l'îlot et l'aménagement de ses abords doivent être d'inspiration balnéaire et affirmer l'ambiance paysagère de front de mer.
- Le front urbain sur le boulevard de la République doit intégrer de véritables césures d'une largeur significative et sur l'ensemble des niveaux (RDC et étages) à l'intérieur de l'opération mais également en limite séparative avec la parcelle de l'Office du tourisme. Ces césures doivent intégrer des liaisons piétonnes vers le stationnement du coeur d'îlot.
- Le parvis piétons et vélos le long du boulevard de la République doit conforter le linéaire commercial, les liaisons piétonnes entre place du marché et front de mer et mettre en scène la vue sur le littoral.
- Les accès véhicules aux stationnements des nouvelles constructions sur le boulevard doivent être organisés uniquement depuis le parking du 18 Juin 1940.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum et de commerces en rez-de-chaussée.
- Intégrer un linéaire commercial en rez-de-chaussée le long du boulevard de la République et le long du boulevard des Océanides.
- Offrir des tailles de logement diversifiées pour encourager l'installation de résidents permanents.
- Intégrer au minimum 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 15 logements.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



4. VILLE RÉTRO-LITTORALE

› PORNICHET › SAINT-NAZAIRE

4. VILLE RÉTRO-LITTORALE

29 **Îlot Paris** › Pornichet › 130
30 **Avenue des Evens** › Pornichet › 134
31 **Parc d'Armor** › Pornichet › 138
32 **Leroy Plaisance** › Pornichet › 142
33 **Îlot Gambetta** › Pornichet › 146
34 **Saint-Sébastien Sud** › Pornichet › 150
35 **Les Paludiers** › Pornichet › 154
36 **Boulevard de Saint-Nazaire** › Pornichet › 158
37 **Chemins de la Pailleresse et de l'Aunay** › Pornichet › 162

PRÉSENTATION DU SITE

Îlot Paris 29
Pornichet

Caractéristiques du site

- L'îlot Paris constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.5 hectares en centre-ville répartis en deux îlots **1.** et **2.**. Desservi par l'artère principale de l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue Emile Outtier, le site bénéficie également de la proximité de la gare à moins de 300m.

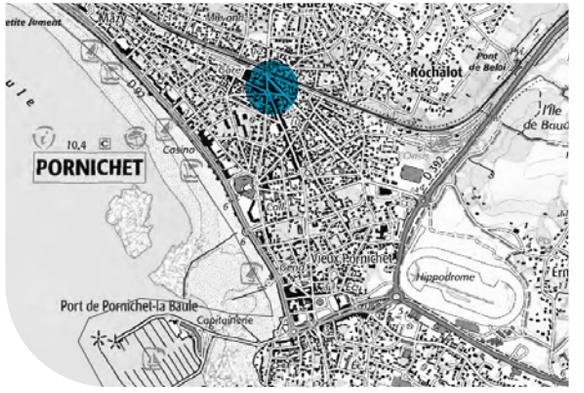
- L'îlot Paris est à l'interface d'ambiances urbaines contrastées :

  - côté Av. De Gaulle et Av. Coicaud, le site **1.** constitue un accès au centre-ville avec une visibilité forte des pignons notamment celui au nord. Ses rives dialoguent avec des immeubles 'd'inspiration balnéaire' contemporains ou patrimoniaux. Les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces desservis par des espaces publics récemment requalifiés.

  - côté Av. Emile Outtier **1.** il est orienté sur un tissu résidentiel de petites maisons mitoyennes.

  - à l'angle de l'Av. de Gaulle et l'Av. Mazy l'îlot **2.** est composé d'un bâti hétéroclite de faible hauteur avec des commerces en rez-de-chaussée. Il bénéficie plus encore de la requalification récente des espaces publics et du caractère piétonnier de l'avenue de Mazy.

  - au nord, le perimètre du site intègre une maison de garde barrière avec un terrain planté de quelques arbres.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Un arrière d'îlot déqualifié (stationnement sauvage et bâti à l'abandon) face aux maisons de l'Av. Emile Outtier.

Objectifs généraux

L'aménagement de l'îlot Paris a pour objectif de conforter le centre-ville en développant de l'habitat et du commerce.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Qualifier une des entrées de centre-ville de Pornichet et d'en faciliter le stationnement.

- Accompagner le réaménagement récent de la place par un nouveau front bâti.

- Affirmer des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée bâtis avenue du Général de Gaulle et renforcer le parcours marchand.

- Construire un îlot qui dialogue avec toutes les rives du site.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de ville rétro-littorale*.**

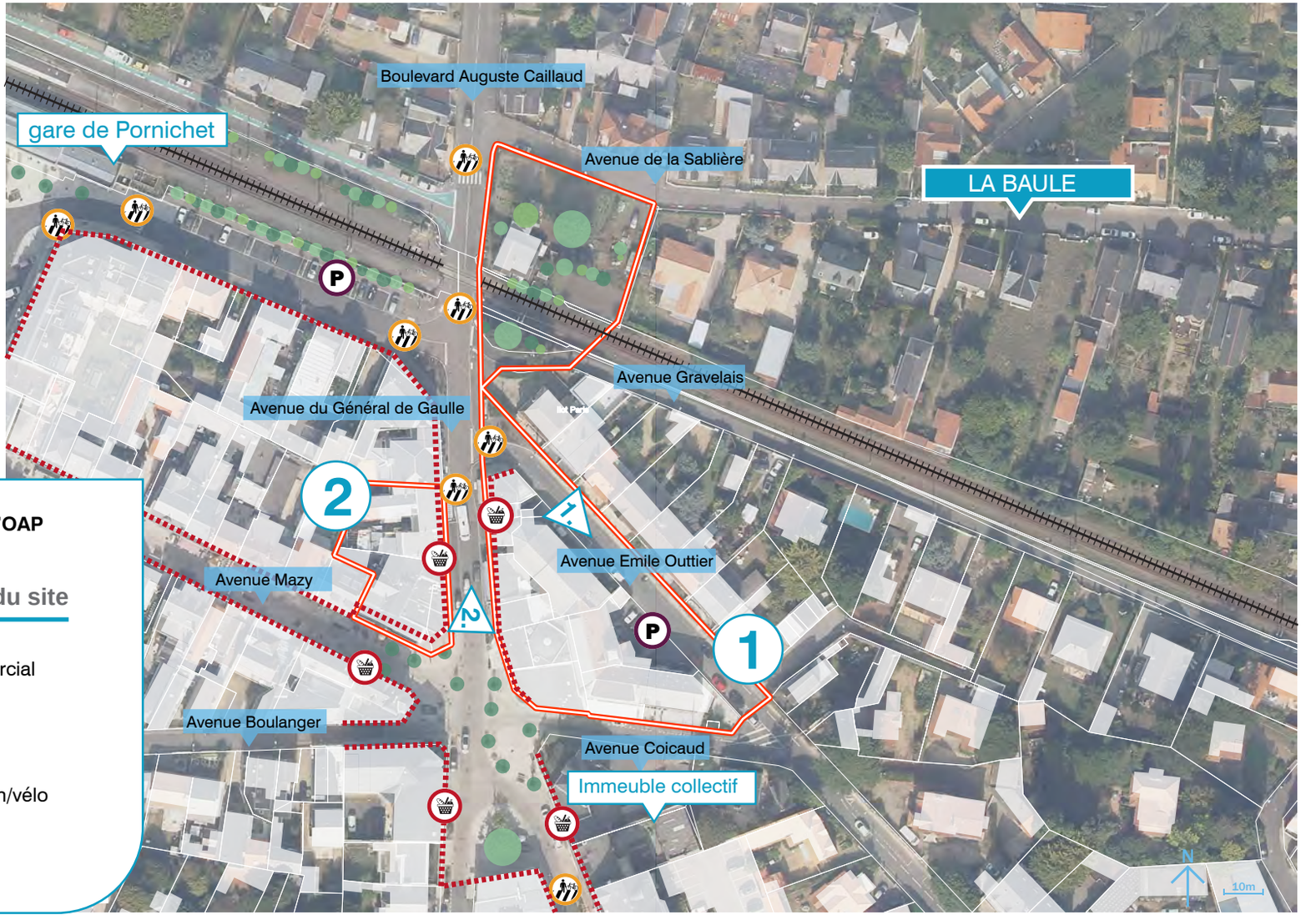


2. Une entrée de centre-ville récemment réaménagée , favorable aux piétons et vélos.

PRÉSENTATION DU SITE

Îlot Paris 29

Pornichet



périmètre de l'OAP

éléments existants du site

linéaire commercial

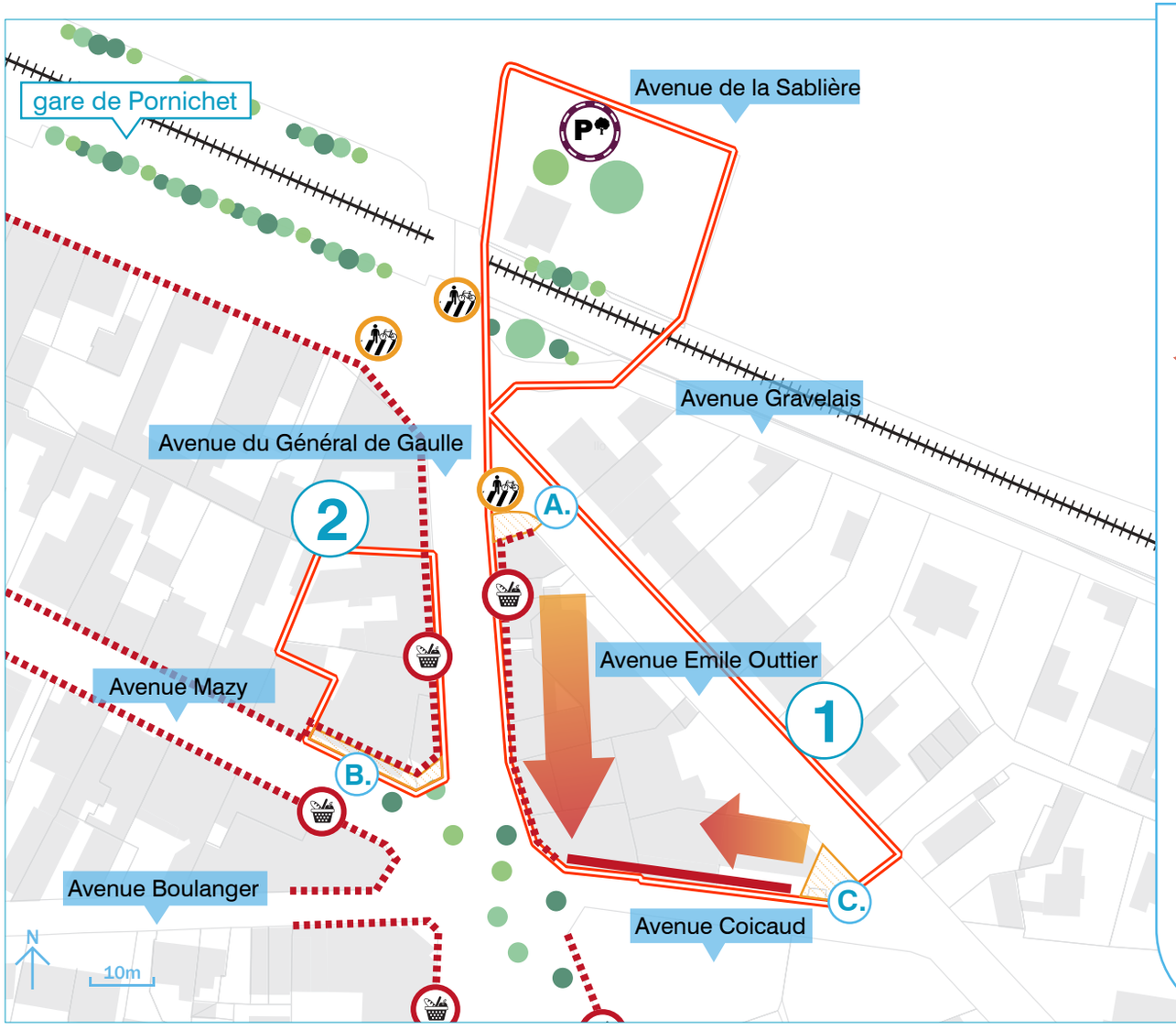
trame arborée

traversée piéton/vélo

stationnement

Îlot Paris 29

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Replanter et/ou conserver dans la trame arborée les sujets qualifiant le futur stationnement paysager

Principes d'intégration à la forme urbaine

Développer à l'échelle de l'îlot un épannelage assurant l'interface avec les constructions existantes

Intégrer le vis à vis avec l'immeuble collectif existant pour éviter de déqualifier la rue (accès parking à positionner rue Emile Outtier)

- **A. & B. et le long de l'av. Coicaud** Implanter les niveaux supérieurs en recul par rapport aux rez-de-chaussée
- **C.** Maintenir le recul des constructions pour assurer la transition des hauteurs et ne pas refermer l'espace public

Principes de desserte et d'usage

Intégrer un linéaire commercial

Aménager du stationnement intégré au paysage urbain d'entrée de ville

Îlot Paris 29
Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- 'L'ambiance balnéaire' présente dans le quartier par l'architecture et les espaces publics (palette végétale : palmiers, graminées..., mobilier d'éclairage...) doit être reprise dans les choix architecturaux des futures opérations. De même la conception des futurs rez-de-chaussée doit valoriser le caractère épuré et pacifié des espaces publics favorisant les déplacements piéton/vélo et la déambulation marchande.
- Le stationnement à réaliser au nord doit être aménagé (intégration paysagère, gabarits...) en cohérence avec son adressage sur le boulevard d'entrée de ville Auguste Caillaud.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'épannelage de l'îlot Paris doit se construire en dialogue avec les gabarits existants sur ses trois faces : R+1 de la rue Emile Outtier, Rcommerces+1/2 de l'Av. de Gaulle et R+3 de la rue Eugène Coicaud.
- La construction en rive sud de l'îlot doit intégrer un décalage du bâti dans les étages pour ne pas accentuer l'effet de resserement urbain de la rue E. Coicaud.
- Les reculs des volumes principaux existants aux angles de l'îlot Paris **A.,** de l'Av. Mazy **B.** doivent être préservés. ainsi que le recul bâti et l'angle de l'avenue Coicaud **C.**
- Le gabarit (RDC commerce+1) et le retrait de l'étage du pignon nord **A.** doivent être repris dans l'opération.
- Le linéaire commercial doit être localisé en rez-de-chaussée bâti le long de d'Av. de Gaulle et de l'Av. Mazy.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être une opération d'ensemble de renouvellement urbain à vocation d'habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum et de celulles commerciales en rez-de-chaussée.
- Être réalisée selon le calendrier d'ouverture à l'urbanisation suivant : le site **1.** une réalisation à court terme et le site **2.** à moyen terme.
- Offrir des tailles de logement diversifiées pour encourager l'installation de résidents permanents.
- Intégrer pour chaque phase au minimum 20 % de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30 % minimum pour les opérations de plus de 30 logements.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Développer un décalage du bâti dans les étages pour préserver l'ouverture visuelle de la rue E. Coicaud.



Préserver le décalage du volume principal, le gabarit et la composition existante du pignon nord: RDC commercial et R+1.

Avenue des Evens 30

Pornichet

Caractéristiques du site

- L'avenue des Evens constitue un îlot d'environ 0,4 hectare en centre-ville de Pornichet. Il bénéficie à la fois de la proximité de commerces, services et équipements (tels que la mairie, le marché...) et de la proximité avec le littoral.
- Le site s'inscrit dans un tissus résidentiel balnéaire, pavillonnaire relativement dense caractéristique par son architecture, sa trame jardinée et arborée et les ouvertures paysagères vers l'océan.
- Le site, libre d'urbanisation, est délimité sur trois de ses côtés de murets de pierre et présente un patrimoine arboré.



1. L'ouverture paysagère sur le littoral perceptible depuis l'avenue Porson et son sentier récréatif.

Objectifs généraux

L'aménagement de l'îlot de l'avenue des Evens a pour objectif de conforter le centre-ville en développant de l'habitat et un espace public.

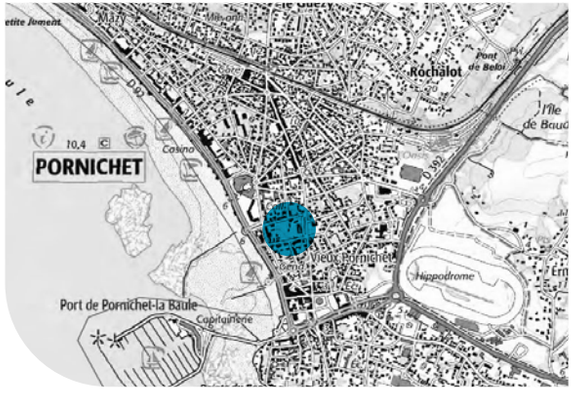
Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Conforter la centralité d'espaces publics et le maillage de liaisons piéton/vélo.

- Développer une architecture respectueuse du contexte balnéaire et de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

- Préserver et valoriser le petit patrimoine des murets de pierre et le patrimoine arboré.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de ville rétro-littorale*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le contexte patrimonial de l'architecture balnéaire de l'avenue des Evens (face au site).

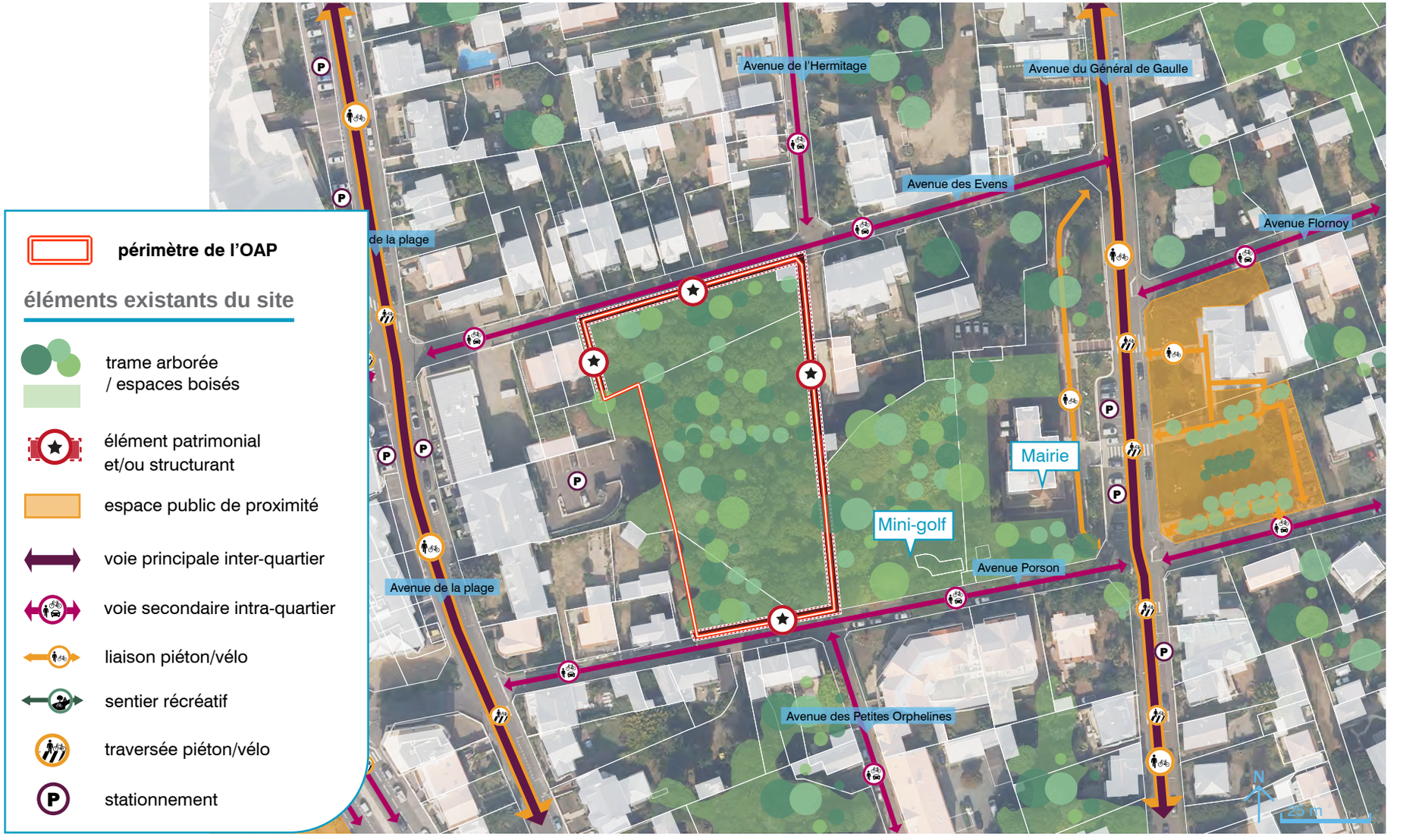


3. Le patrimoine arboré et des murets de pierre sur le site de l'avenue des Evens.

Avenue des Evens

Pornichet

30



Avenue des Evens 30

Pornichet

périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver les sujets de haute tige au nord et l'ensemble de la trame arborée au sud

Créer un parc arboré au sud valorisant la trame paysagère existante

Principes d'intégration à la forme urbaine

Préserver et valoriser le petit patrimoine des murets de pierre

Principes de desserte

Valoriser la desserte existante des voies intra-quartier

- Intégrer des liaisons piéton/vélo traversantes à l'échelle du site : nord/sud et est/ouest
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes



Avenue des Evens 30

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les arbres existants les plus significatifs doivent être conservés et intégrés au projet d'aménagement global (espace public et construction de logements).
- Les murets de pierre au Nord, à l'Est et au Sud du secteur doivent être restaurés et conservés.

Les composantes structurantes du projet



Conserver les murets de pierre en limites Nord, Est et Sud du site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Le projet d'aménagement doit respecter les prescriptions du règlement du secteur balnéaire de l'AVAP notamment : - unité d'aspect d'une même construction, - autonomie de composition de la construction dans le cadre d'un respect de l'homogénéité du secteur, - la hauteur de la construction doit tenir compte des hauteurs des immeubles voisins afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles de l'îlot ou de la rue.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit être affirmé par des accès au nord et au sud, permettre une traversée nord/sud de l'îlot (entre la zone dédiée à la construction de logements et l'espace public arboré) et valoriser les espaces publics de proximité (mairie et mini-golf).

recommandations

- La construction peut être réalisée dans un style architectural contemporain, en rupture avec les architectures traditionnelle et balnéaire par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Ce choix suppose néanmoins de prendre en compte le contexte et d'intégrer la construction dans une ambiance urbaine existante en la valorisant. Pour cela la construction doit tenir compte de la topographie de la parcelle et de la volumétrie des immeubles environnants. Elle doit être constituée de volumes simples et doit présenter une homogénéité d'ensemble.
- La construction peut être réalisée dans un style architectural d'accompagnement, s'inscrivant avec discrétion dans un contexte balnéaire en respectant les principes de cette architecture.
- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération mixte avec la réalisation au sud d'un espace public arboré en lien avec le mini-golf adjacent et au nord la construction de 16 à 21 logements.
- Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux.
- Respecter les prescriptions architecturales et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif.

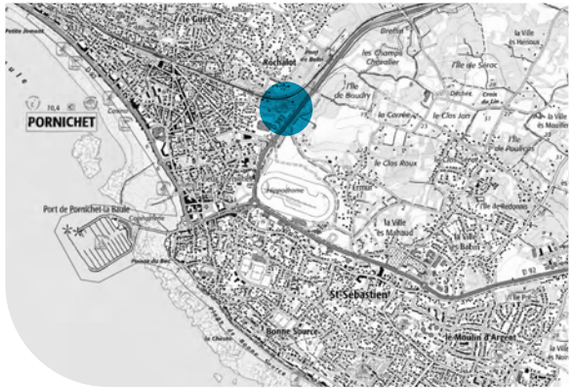
L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Parc d'Armor 31

Pornichet

Caractéristiques du site

- Le Parc d'Armor constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 5.8 hectares en entrée de ville nord, à l'ouest de la RD392-boulevard du Baulois. Il bénéficie de la proximité avec le centre-ville, le pôle de services commerçants en contrebas et les chemins de randonnées vers le nord.
- Le site intègre un relief marqué vers le nord et une desserte en cul-de-sac vers l'est par l'Avenue des moulins distinguant deux espaces :
  - la partie haute nord, autrefois occupée par un ancien camping dont on peut encore distinguer la structure viaire et le découpage parcellaire par un système de haies.
  - la partie basse sud, non urbanisée, fait face aux arrières techniques de l'Hypermarché. Elle revet un caractère inondable du fait de la présence d'un ruisseau traversant est/ouest en partie centrale et bordé d'une ripisylve.
- L'urbanisation existante en périphérie à l'ouest est constituée de quartiers pavillonnaires, faiblement denses et de styles architecturaux très hétéroclites.
- Au nord, en limite communale avec la Baule, traverse la voie de chemin de fer de la ligne Saint-Nazaire/ Le Croisic.
- Une canalisation de transport et de distribution de gaz est localisée juste en limite ouest du site.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. L'entrée sur site depuis l'Avenue des Moulins avec la haie persistante de l'ancien camping (à droite) et les quelques pavillons mitoyens face à l'entrée du camping.

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Parc d'Armor a pour objectif de conforter l'habitat en entrée de ville, à proximité du centre-ville et du pôle services commerçants, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et le caractère urbain qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Maintenir une entrée qualitative sur le site notamment à l'est depuis l'entrée nord de la RD 392,

- Tirer partie du relief existant pour intégrer le bâti, affirmer le caractère boisé et préserver les vues depuis et sur le site,

- Valoriser la trame bocagère, ses continuités écologiques et le réseau de liaisons piéton-vélo.

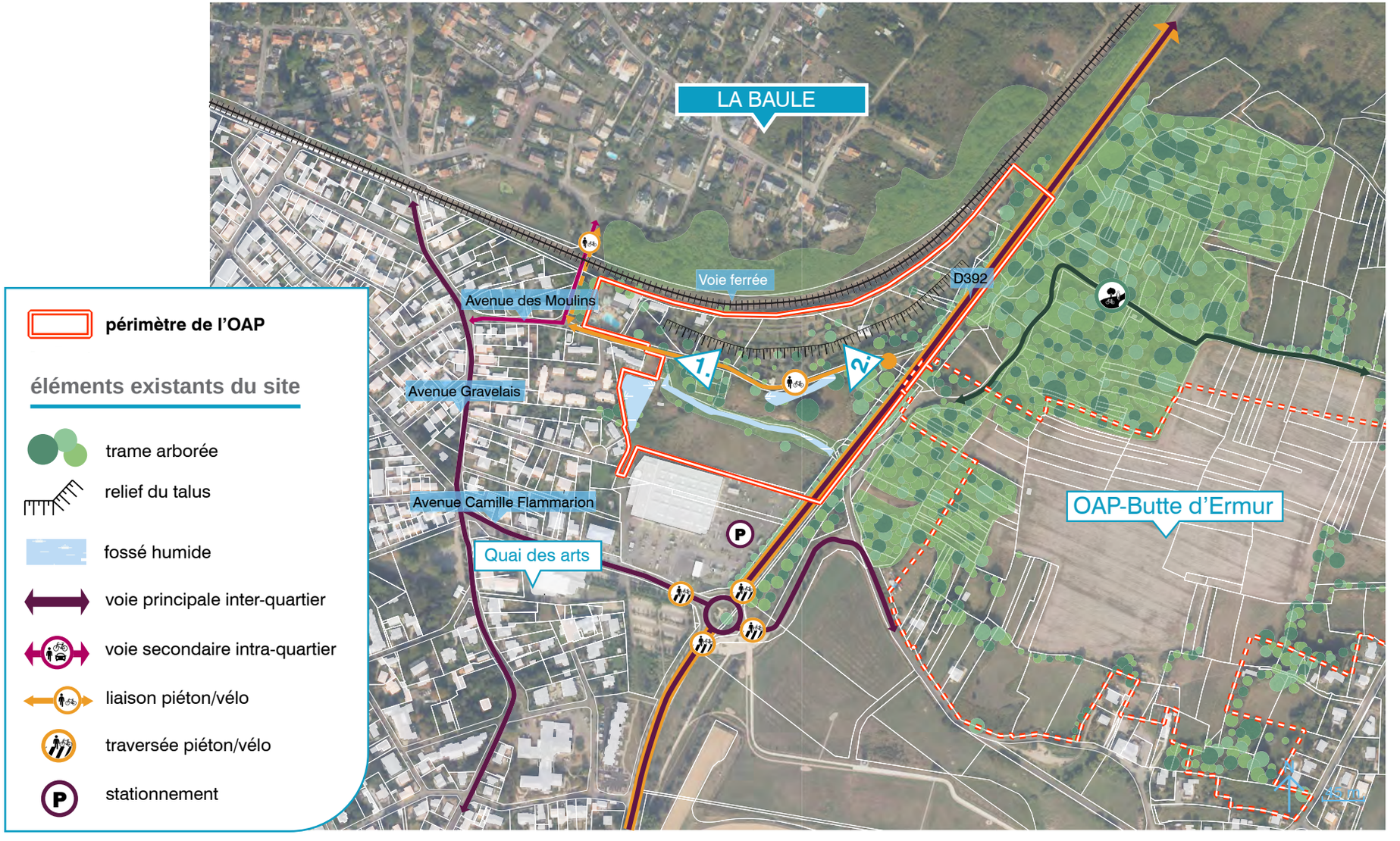
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la ville rétro-littorale*.**



2. La végétation de la partie basse du site et des arrières techniques de l'hypermarché depuis l'avenue des Moulins.

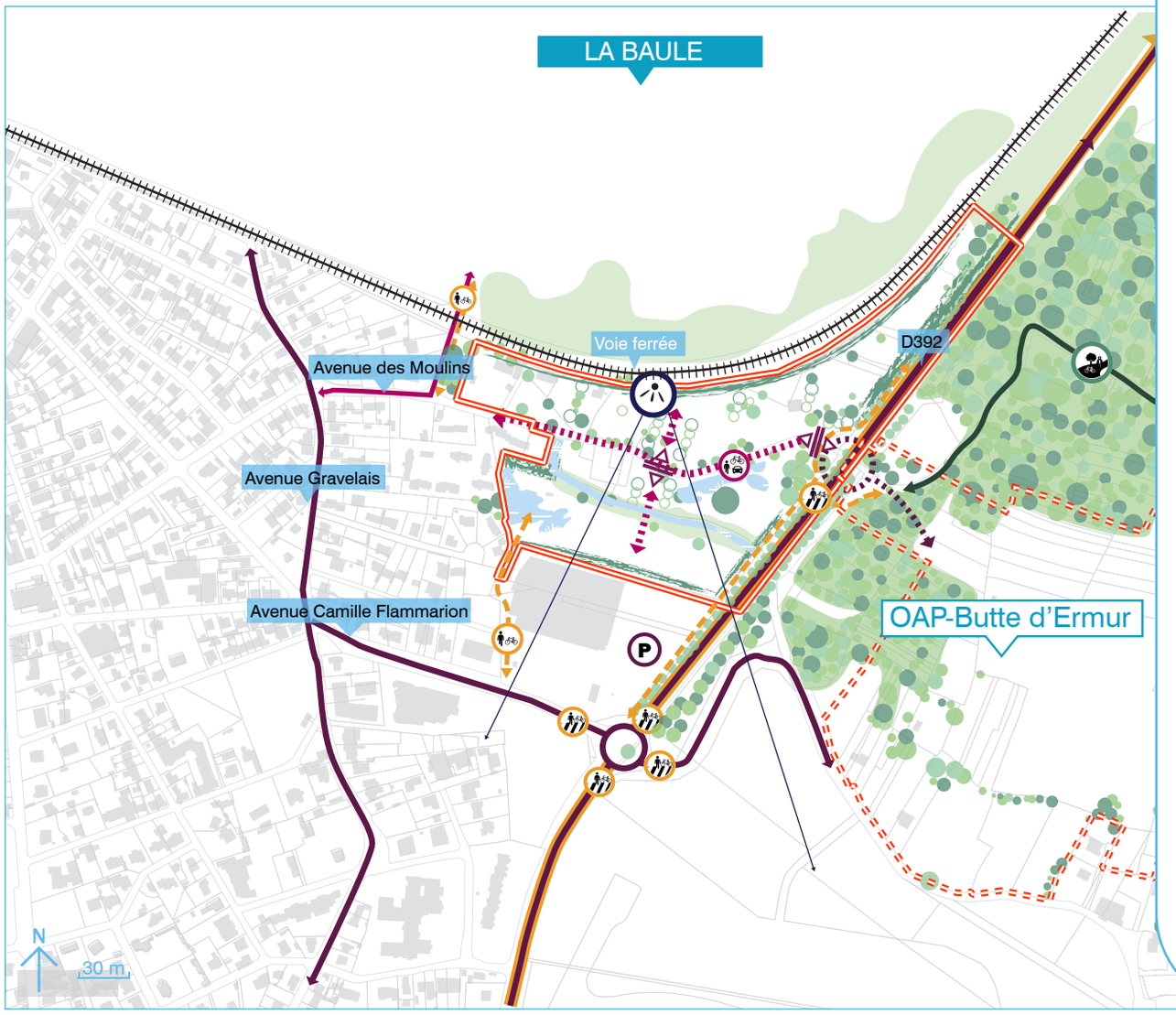
Parc d'Armor 31

Pornichet



Parc d'Armor 31

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver et renforcer la trame arborée notamment au nord

Renforcer par une lisière bocagère l'interface avec la voie ferrée, la RD et assurer la continuité écologique et sédimentaire à l'est du site, le long de la RD 392

Intégrer la gestion des écoulements du fossé humide et prévention des zones humides répertoriées

Valoriser les ouvertures paysagères sur l'hippodrome et le littoral

Principes de desserte et d'usage

Positionner l'accès principal sur le futur giratoire de l'entrée de ville

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier dont des traversantes nord/sud et est/ouest

- Intégrer des liaisons piéton/vélo traversantes à l'échelle du site : nord/sud et est/ouest
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

Parc d'Armor 31

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée doit être préservée et complétée pour ménager les vues sur et depuis l'urbanisation future en particulier sur la partie haute au nord, en limite de site et le long de la RD392.
- L'urbanisation au nord doit être accompagnée de plantations notamment des arbres d'essences variées afin de recréer un paysage bocager caractéristique du site et ménager les vues en sortie de ville depuis la RD 392.
- L'urbanisation au nord doit également intégrer l'interface avec la voie ferrée et ses nuisances sonores potentielles
- La composition et l'épannelage général du site doivent intégrer la déclivité de la butte pour limiter les mouvements de terrain, faciliter la gestion des eaux pluviales et valoriser les vues lointaines sur le littoral et le parc de l'hippodrome.
- La conception de l'entrée principale du site doit maintenir le traitement paysager de l'entrée de ville et le cortège boisé en place.

les recommandations

- L'ouverture paysagère au sud en direction du littoral et de l'hippodrome doit être intégrée et valorisée dans la composition urbaine de la partie haute.
- La gestion des eaux pluviales doit valoriser le ruisseau existant et contribuer à améliorer la situation globale de cette zone.
- Les continuités écologiques et sédimentaires doivent être assurées, notamment à l'est du site, le long de la RD 392.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe la RD392 sur la partie nord et l'accès unique au site depuis la RD doit être aménagé depuis le futur giratoire.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- La requalification de l'avenue des Moulins doit assurer une liaison vélo/piéton vers les chemins de randonnée de la Baule et ceux au nord de la Butte d'Ermur (en face de la RD 392).
- Les nouvelles liaisons piéton/vélo doivent assurer le maillage tant à l'échelle du projet que du quartier, notamment celle avec les sentiers récréatifs du parc de l'hippodrome et les chemins de randonnée.

les recommandations

- Le stationnement doit pour limiter son impact, notamment sur l'imperméabilisation du site, être mutualisé et paysager.

Éléments de programmation



les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être une opération d'ensemble de renouvellement urbain à vocation d'habitat d'une densité brute* de l'ordre de 40 logements à l'hectare au nord et d'au moins 50 logements à l'hectare au sud.
- Se réaliser en deux tranches, elles-mêmes conçues d'un seul tenant à savoir : dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP et par le biais d'une seule autorisation d'urbanisme : partie haute, partie basse.
- Offrir des tailles de logements diversifiées pour encourager l'installation de résidents permanents.
- Intégrer au minimum au moins 30 % de logements sociaux.
- Intégrer la gestion des écoulements des eaux pluviales conformément aux études et à la réglementation en vigueur.

Au vu du contexte urbain et surtout de la topographie du site, il est attendu tant du logement individuel et/ou individuel groupé, que du collectif. Le logement collectif est à positionner en partie basse.

Les espaces transitoires entre les 2 types de forme d'habitat R+3+A pour les nouveaux Immeubles et lotissements pavillonnaires existants, devront recevoir un traitement adapté pour réduire l'impact des futurs collectifs sur les maisons existantes.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Leroy Plaisance 32

Pornichet

Caractéristiques du site

- Leroy Plaisance constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 2 hectares adressé sur l'entrée de ville de l'avenue de l'hippodrome et sur le boulevard de Saint-Sébastien. Il bénéficie des équipements et services du quartier de Saint-Sébastien et de l'offre en espaces publics et sentiers récréatifs de l'hippodrome, au nord de l'avenue de l'hippodrome.
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain de ville rétro-littorale avec une grande diversité architecturale (petits collectifs récents, barres de collectifs, petites villas, maisons de ville, pavillons...) caractéristique du quartier de Saint-Sébastien.
- Projet de renouvellement urbain, le site est aujourd'hui occupé d'un ensemble bâti mixte d'activités en rive du boulevard de Saint-Nazaire et de résidentiel côté Saint-Sébastien. Une résidence services a été récemment construite entre le site **1.** et **2.**.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. L'avenue de l'hippodrome en entrée est du site.



2. Le relief marqué entre le boulevard de Saint-Nazaire en contrebas et le boulevard de Saint-Sébastien.

Objectifs généraux

L'aménagement de Leroy Plaisance a pour objectif de réemployer le site pour de l'habitat à proximité du centre-ville et du littoral, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du quartier de Saint-Sébastien et de développer une réelle mixité urbaine et sociale.

- D'accompagner la requalifiation récente du boulevard de Saint-Nazaire par une forme urbaine organisée à l'échelle de l'entrée de ville et du quartier.

- D'aménager des percées visuelles orientées nord/sud afin de créer des transversalités paysagères entre l'avenue de l'hippodrome et l'avenue de Saint-Sébastien.

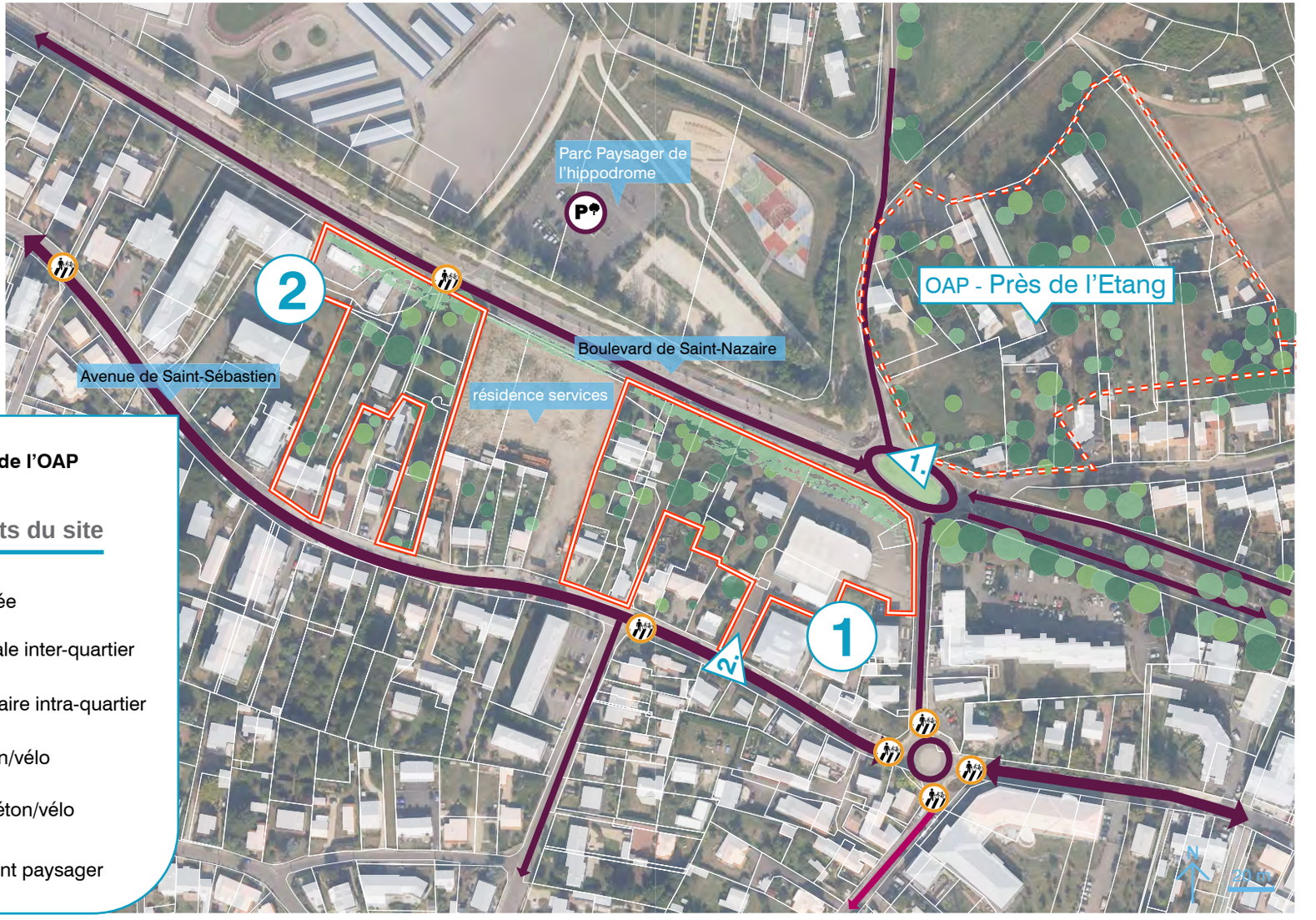
- Participer à l'amélioration du maillage de liaisons piéton/vélo du quartier et du boulevard.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la ville rétro-littorale*.**

PRÉSENTATION DU SITE

Leroy Plaisance 32

Pornichet



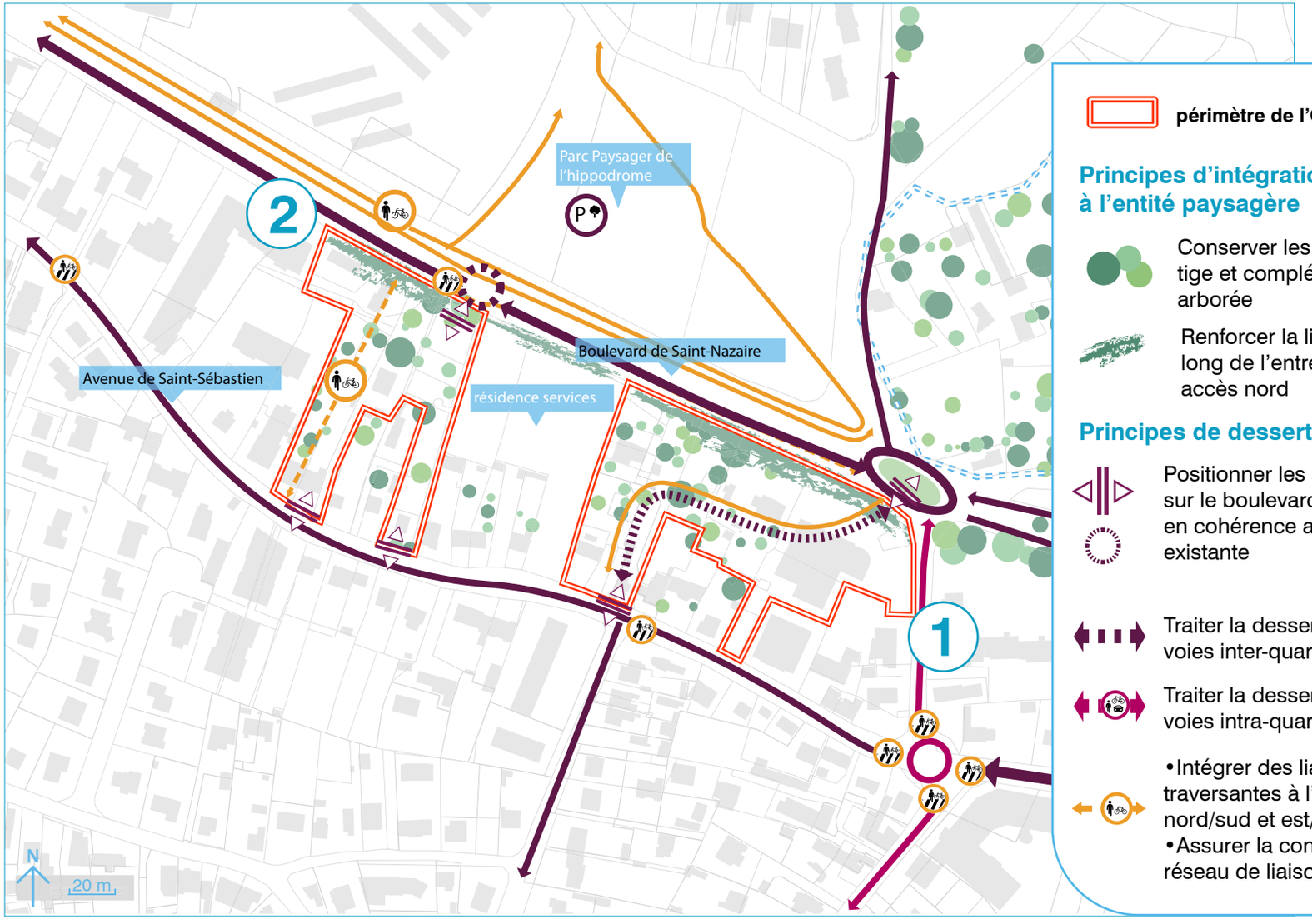
périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement paysager

Leroy Plaisance 32

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver les sujets de haute tige et compléter la trame arborée

Renforcer la lisière paysagère le long de l'entrée de ville et des accès nord

Principes de desserte

Positionner les accès principaux sur le boulevard nord et au sud en cohérence avec la trame viaire existante

Traiter la desserte du site par des voies inter-quartier

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier

- Intégrer des liaisons piéton/vélo traversantes à l'échelle du site : nord/sud et est/ouest
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

Leroy Plaisance 32

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Une trame paysagère et arborée doit être créée le long du boulevard de Saint-Nazaire en cohérence avec l'ambiance paysagère de la requalification récente et pour conforter les liaisons piéton/vélo. Cet aménagement doit être au service de la composition urbaine du projet et à l'échelle de la mise en scène de l'entrée de ville.

les recommandations

- Les sujets arborés de grande taille doivent être maintenus dans la mesure du possible dans les espaces publics du projet et en lisière de site.

Les composantes structurantes du projet



Qualifier les abords du site et du boulevard au service du paysage d'entrée de ville et des liaisons piétonnes du site et du quartier (ex: boulevard de Saint-Nazaire en amont du site).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'urbanisation doit intégrer la topographie du quartier et maintenir des percées visuelles nord-sud pour permettre de créer des transversalités paysagères et ne pas refermer le quartier de Saint-Sébastien.
- L'organisation urbaine future doit structurer la façade côté avenue de Saint-Sébastien par de l'habitat individuel libre et/ou groupé et positionner de l'habitat collectif côté avenue de l'hippodrome.
- Les accès au site doivent être organisés au nord sur l'avenue de l'hippodrome et au sud sur l'avenue de Saint-Sébastien en continuité avec le réseau viaire existant. Ces accès doivent faire l'objet d'un aménagement paysager arboré et cohérent avec la trame paysagère du boulevard récemment requalifié.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier sur le site **1.** : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier. Sur le site **2.**, la desserte doit être assurée par une voie inter-quartier.
- Les nouvelles liaisons piéton/vélo doivent intégrer le dénivelé du site et assurer le maillage tant à l'échelle du projet que du quartier, notamment en lien avec celle de l'avenue de l'hippodrome.

les recommandations

- Le stationnement doit pour limiter son impact, notamment sur l'imperméabilisation du site, être mutualisé et paysager.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat d'une densité brute* de l'ordre de :
  - 60 logements à l'hectare pour le secteur 1
  - 120 logements à l'hectare pour le secteur 2
- Se réaliser en deux tranches **1.** à l'est et **2.** à l'ouest, dans le cadre d'un projet d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP. La tranche **1.** doit être aménagée à moyen terme et à court terme pour le secteur **2.**
- Offrir des tailles de logements diversifiées pour encourager l'installation de résidents permanents.
- Intégrer pour chaque phase au minimum 30 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 30 logements.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Îlot Gambetta 33

Pornichet

Caractéristiques du site

- L'îlot Gambetta constitue un potentiel de rénovation urbaine d'environ 1,7 hectares à moins de 500 mètres du front de mer et de la place du marché. Desservi par le boulevard du Baulois-RD 392 à l'est et par le boulevard de Saint-Nazaire au sud, il bénéficie d'une position stratégique en entrée de centre-ville.
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain de la côte urbanisée, quartier mixte caractéristique par son architecture patrimoniale et d'inspiration balnéaire et son activité commerciale et touristique.
- Projet de renouvellement urbain, le site est aujourd'hui un îlot libre d'urbanisation, à l'exception de deux maisons au nord du site, utilisé par le vaste parking du 8 mai sobrement aménagé. En interface avec le boulevard de Saint-Nazaire au sud, un large espace public intègre quelques arbres, les liaisons piétonnes vers le centre-ville et un arrêt de navettes urbaines. Au nord, le site jouxte des immeubles collectifs esquissant le front urbain de l'entrée de ville nord.
- Des zones inondables sont identifiées au droit de ce secteur (étude sur les risques de crues réalisée par la commune de Pornichet).
- Une canalisation de transport et de distribution de gaz est localisée en limite est du site.



1. La liaison piéton/vélo en direction du front de mer.

Objectifs généraux

L'aménagement de l'îlot Gambetta a pour objectif de réemployer le site pour qualifier l'offre en stationnement de centre-ville et conforter l'offre en l'habitat à proximité du littoral, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Requalifier l'entrée nord du centre-ville.

- Conforter le stationnement en entrée de ville et la desserte piéton/vélo vers le front de mer.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de la côte urbanisée*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La desserte directe du site par l'Avenue Léon Gambetta.



3. Le vaste parking du 8 mai sobrement aménagé mais intégrant sur ses rives des alignements de hautes tiges.

PRÉSENTATION DU SITE

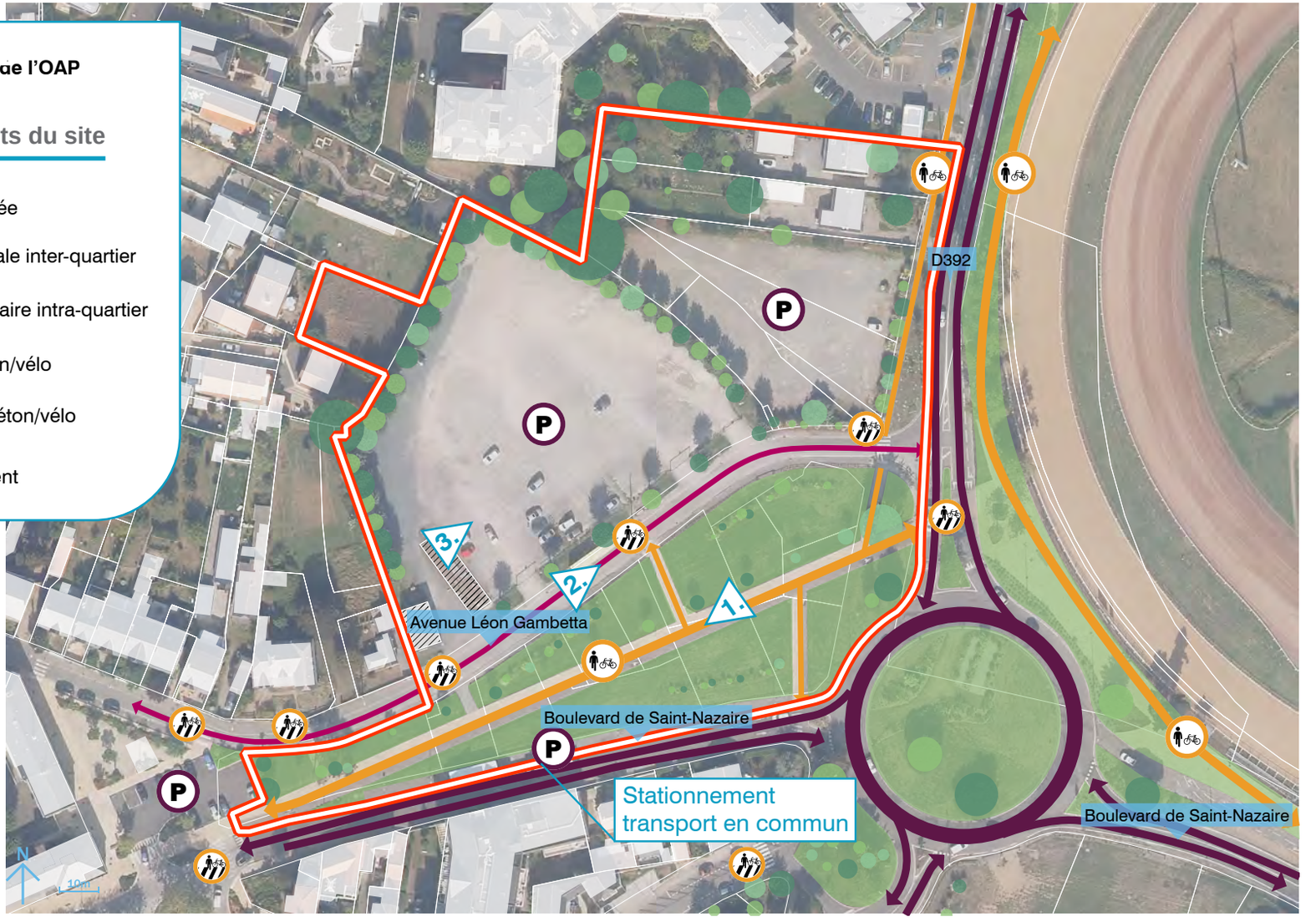
Îlot Gambetta 33

Pornichet

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

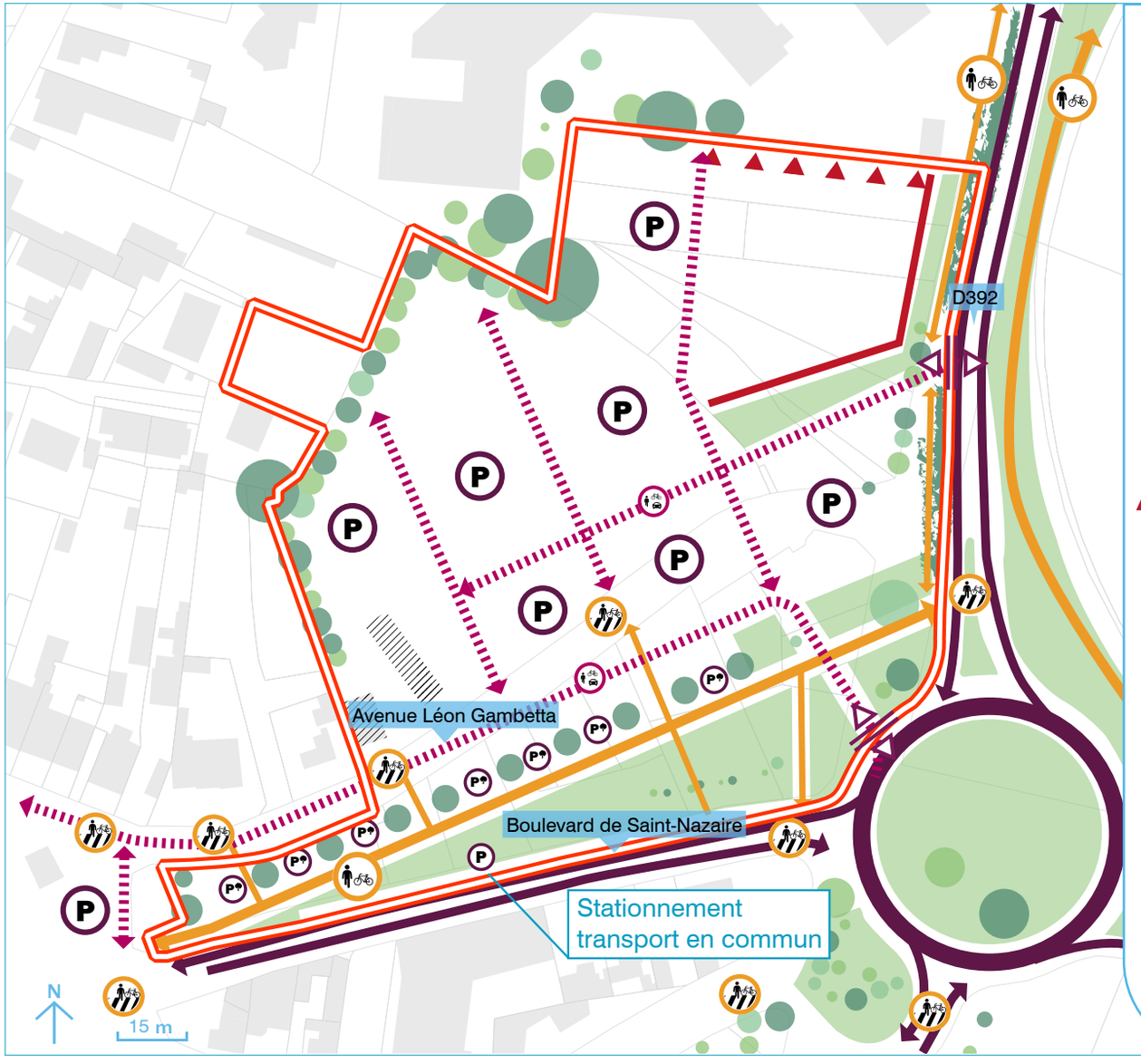
- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement



Îlot Gambetta

Pornichet

33



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère et urbaine

- Conserver les sujets de haute tige et compléter la trame arborée du stationnement
- Renforcer la lisière paysagère en interface avec le bâti existant et avec le bd. du Baulois

Recomposer un front bâti homogène et à l'échelle de l'entrée de ville nord

Positionner en retrait les étages bâtis et qualifier les pignons

Principes de desserte et d'usage

- Aménager un accès strictement véhicule au nord du site depuis une nouvelle voie sur la RD 392 et au sud par le giratoire • Maintenir un accès depuis l'avenue Léon Gambetta

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier

- Intégrer des liaisons piéton/vélo en lisière du site : nord/sud et est/ouest
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

- Réaménager le stationnement
- Paysager le stationnement

Îlot Gambetta 33

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame paysagère et arborée doit être conservée en lisière de site et le long du boulevard de Saint-Nazaire.
- Le réaménagement des espaces publics au sud du stationnement doivent intégrer une palette végétale en cohérence avec l'ambiance paysagère balnéaire et conforter les liaisons piéton/vélo. Cet aménagement doit être au service des usagers du stationnement et à l'échelle de la mise en scène de l'entrée de ville.
- L'urbanisation au nord-est du site doit recomposer un front bâti cohérent avec les collectifs existants et à l'échelle de l'entrée de ville nord : ce nouveau front bâti doit être continu et respecter le retrait du bâti existant le long du boulevard du Baulois.

Les composantes structurantes du projet



Renforcer l'ambiance balnéaire des espaces publics et les liaisons douces.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent être organisés au sud par le giratoire de l'hippodrome et au nord par une nouvelle voie depuis le boulevard du Baulois. Ces accès doivent faire l'objet d'un aménagement paysager arboré et cohérent avec la trame paysagère du boulevard récemment requalifié.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la sécurité des piétons.
- Les nouvelles liaisons piéton/vélo doivent assurer le maillage tant à l'échelle du projet que du centre-ville.
- Le stationnement doit pour limiter son impact, notamment sur l'imperméabilisation du site, être mutualisé (avec l'hippodrome) et paysager.



Conforter la liaison piéton/vélo et l'accès aux navettes urbaines.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération de renouvellement urbain à vocation mixte d'équipement (renouvellement du stationnement sur son emprise actuelle) et d'habitat. Les immeubles d'habitation à réaliser, sur la partie nord-est, doivent répondre à une densité brute* de l'ordre de 100 logements à l'hectare, calculée en excluant l'emprise du stationnement.
- Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux pour les opérations entre 15 et 30 logements et 30 % minimum pour les opérations de plus de 30 logements.
- Intégrer une offre de stationnement et un espace paysager d'entrée de ville intégrant les équipements nécessaires à la gestion d'une station de transport collectif.
- Offrir des tailles de logements diversifiées pour encourager l'installation de résidents permanents.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Saint-Sébastien sud 34

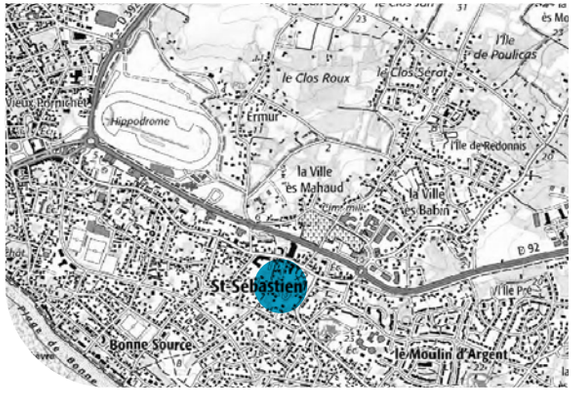
Pornichet

Caractéristiques du site

- Saint-Sébastien sud constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.5 hectare qui vient prolonger le lotissement «Saint-Sébastien» réalisé sur la partie haute du site dans le prolongement de la place de l'église et du coeur historique du centre bourg de Saint-Sébastien.
- Le site s'inscrit dans un quartier résidentiel essentiellement composé de maisons individuelles implantées sur de vastes parcelles constituant des coeurs d'îlots arborés et jardinés traversés par un réseau de chemins.
- Saint-Sébastien sud, libre d'urbanisation, s'inscrit avec le lotissement dans un micro-quartier constitué de maisons individuelles en lots libres et groupés, connecté à son environnement proche par des cheminements piétons. Il est desservi par une voirie interne du lotissement au nord et par l'avenue des Nöes au sud.



1. Le lotissement récemment réalisé au nord du site.



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La liaison piéton/vélo en direction du chemin de la Pierre.

Objectifs généraux

L'aménagement du site a pour objectif de prolonger le lotissement communal et de finaliser le renouvellement urbain du coeur de quartier de Saint-Sébastien.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Poursuivre l'offre résidentielle nouvelle et de cadre de vie amorcée par le lotissement de Saint-Sébastein.

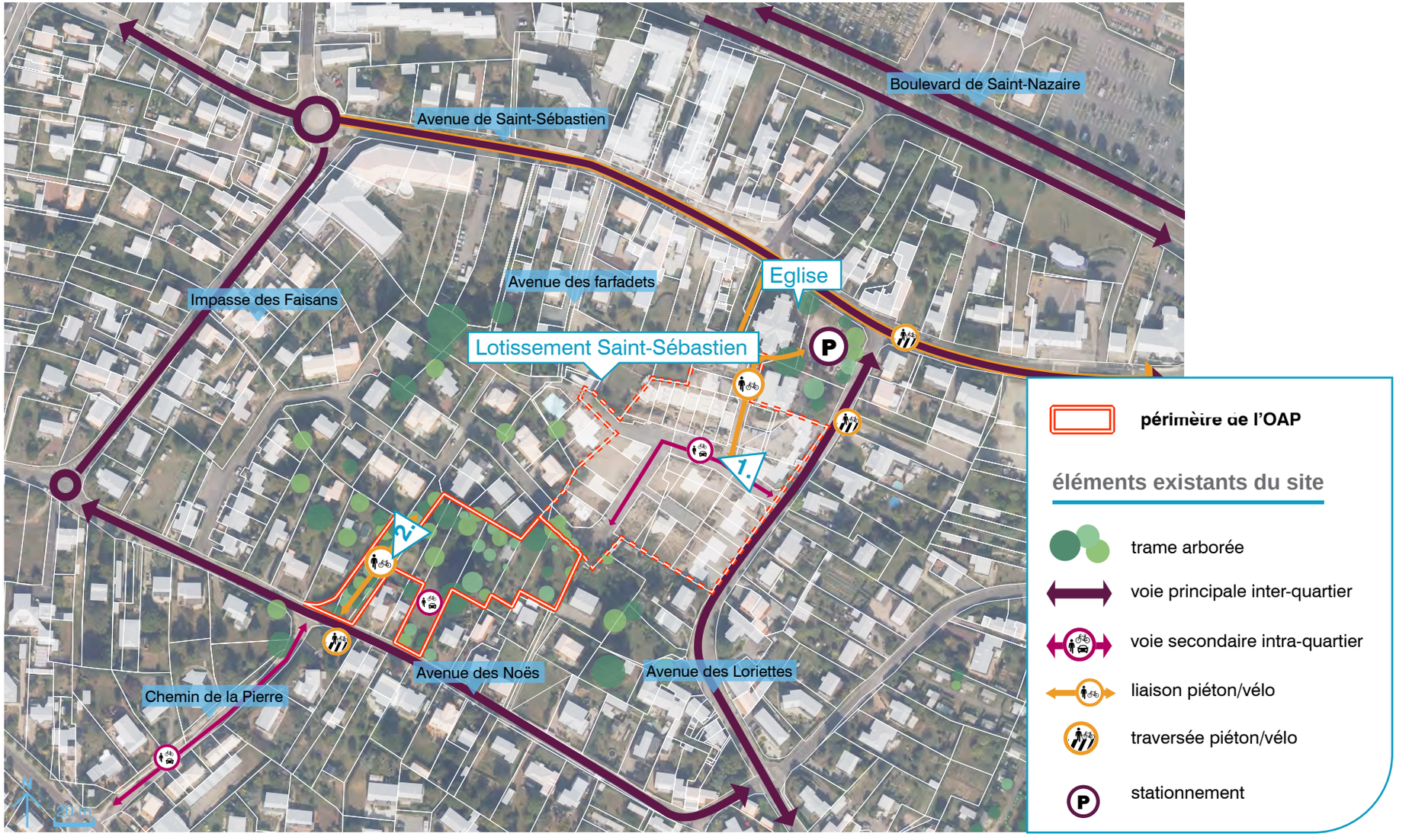
- Organiser un îlot résidentiel préservé mais connecté à l'ensemble du tissu environnant par un maillage de chemins piétons/vélos.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de ville rétro-littorale*.**

PRÉSENTATION DU SITE

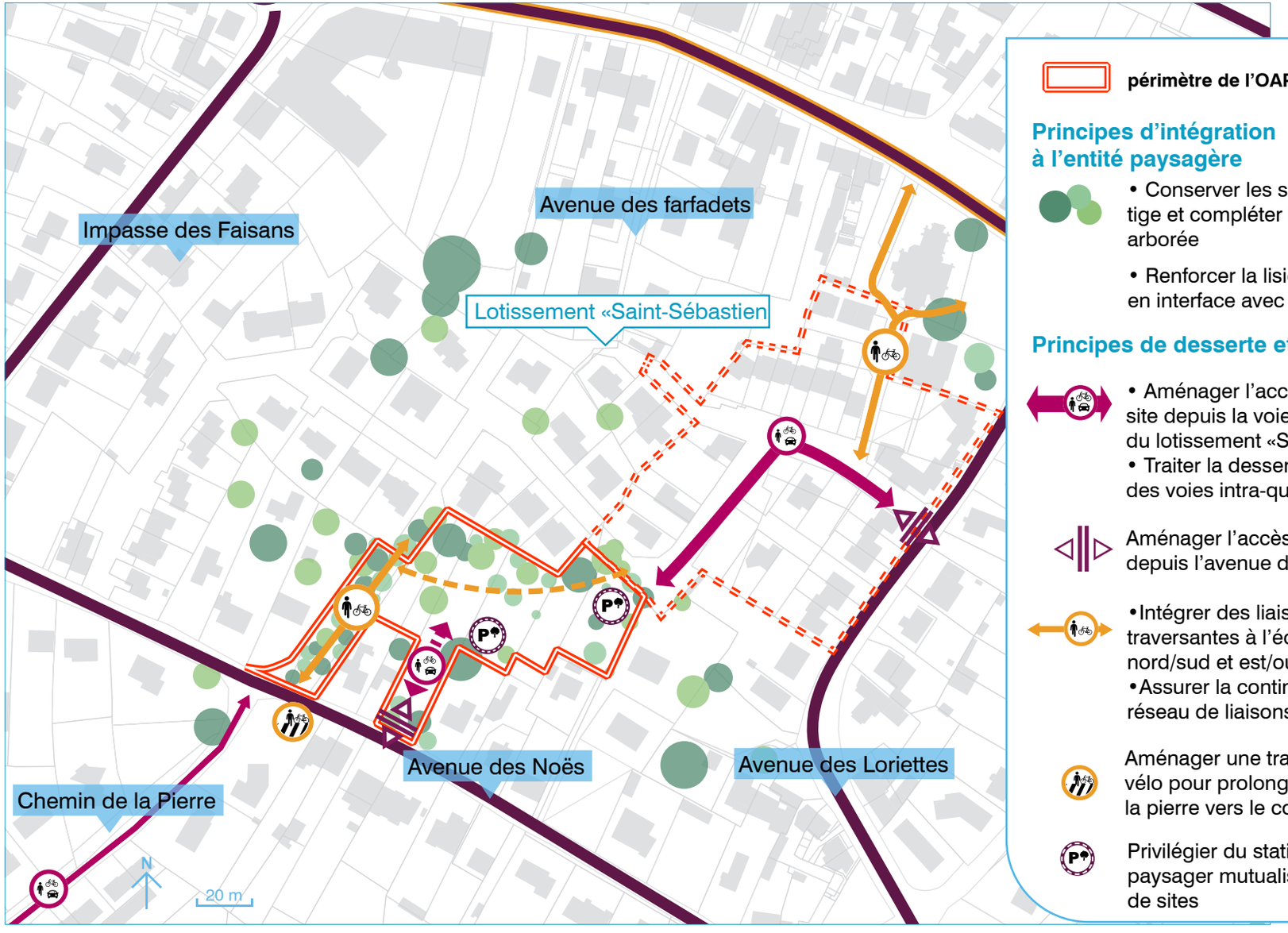
Saint-Sébastien sud 34

Pornichet



Saint-Sébastien sud 34

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

- Conserver les sujets de haute tige et compléter la trame arborée
- Renforcer la lisière paysagère en interface avec le bâti existant

Principes de desserte et d'usage

- Aménager l'accès au nord du site depuis la voie intra-quartier du lotissement «Saint-Sébastien»
- Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier

Aménager l'accès au sud du site depuis l'avenue des Noës

- Intégrer des liaisons piéton/vélo traversantes à l'échelle du site : nord/sud et est/ouest
- Assurer la continuité avec le réseau de liaisons existantes

Aménager une traversée piéton/vélo pour prolonger le Chemin de la pierre vers le coeur d'îlot

Privilégier du stationnement paysager mutualisé en entrées de sites

Saint-Sébastien sud 34

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame paysagère et boisée existante doit être conservée et renforcée afin de préserver le cadre résidentiel existant et de conforter les liaisons piéton/vélo.

les recommandations

- Les sujets arborés de grande taille doivent être maintenus dans la mesure du possible dans les espaces publics du projet et en lisière de site.

Les composantes structurantes du projet



Urbaniser en préservant au maximum la trame arborée de ce coeur d'îlot.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent être organisés en partie nord depuis la voirie interne du lotissement Saint-Sébastien et au sud depuis l'avenue des Noës.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Les nouvelles liaisons piéton/vélo doivent assurer le maillage tant à l'échelle du projet que du quartier, notamment en lien avec le chemin de la Pierre.

les recommandations

- Afin de préserver un cadre résidentiel maillé par des cheminements doux, et compte tenu de la taille de l'emprise foncière, le site ne doit pas être traversé par une voie automobile. Des stationnements en entrée de site doivent être privilégiés afin de limiter la place de la voiture et préserver les boisements existants.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit être :

- Une opération à vocation d'habitat réalisée d'un seul tenant (=une seule autorisation d'urbanisme).
- Un îlot de renouvellement urbain avec une densité brute* de 30 logements à l'hectare minimum.
- Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% minimum pour les opérations de plus de 30 logements.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.

Au vu du contexte urbain, il est attendu des typologies de pavillonnaire en lot libre ou de maisons groupées.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Les Paludiers 35

Pornichet

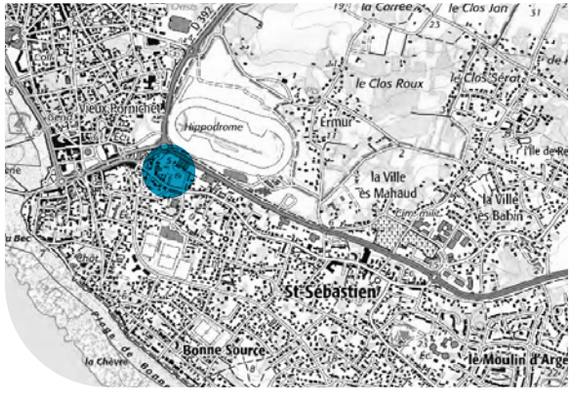
Caractéristiques du site

- Les Paludiers constituent un potentiel de recomposition urbaine d'environ 0.9 hectare, aux portes du centre-ville, face à l'îlot Gambetta et à l'hippodrome.
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain de ville rétro-littorale à l'interface entre le quartier de Saint-Sébastien, caractéristique par sa grande diversité architecturale (petit collectif récent, collectifs, petite villa, maisons de ville, pavillons...) et l'avenue de l'hippodrome, boulevard d'entrée de ville d'ambiance balnéaire.
- Les Paludiers sont constitués de trois sites contrastés:

  - le site Aa, libre d'urbanisation à l'exception d'une maison individuelle au sud du site, adressé sur l'avenue de l'hippodrome et l'avenue des paludiers et adossé aux équipements sportifs du tennis club,

  - le site Ab, un îlot constitué d'immeubles collectifs et de quelques maisons isolées, adressé à la fois sur l'avenue des Paludiers et l'avenue de Saint-Sébastien,

  - le site B, sur l'avenue des Paludiers composé de maisons individuelles non mitoyennes avec jardins sur rue.
- Une partie du site est identifiée en risque d'inondation (étude hydraulique réalisée par la commune de Pornichet).



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Les espaces publics paysagers face au site.

Objectifs généraux

L'urbanisation du site des Paludiers a pour objectif de réemployer le site pour conforter la recomposition urbaine de l'entrée de centre-ville et poursuivre le renouvellement de Saint-Sébastien.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Recomposer et dimensionner l'îlot à l'échelle de sa position stratégique d'entrée de ville pornichétaine et d'entrée dans le quartier de Saint Sébastien.

- D'harmoniser les échelles bâties et l'architecture pour supprimer les pignons aveugles.

- Conforter l'offre de logements et de services en entrée de ville et la desserte piéton/vélo vers le front de mer.

- Affirmer en entrée de centre-ville l'identité balnéaire et urbaine **de la côte urbanisée*** caractéristique de la commune.

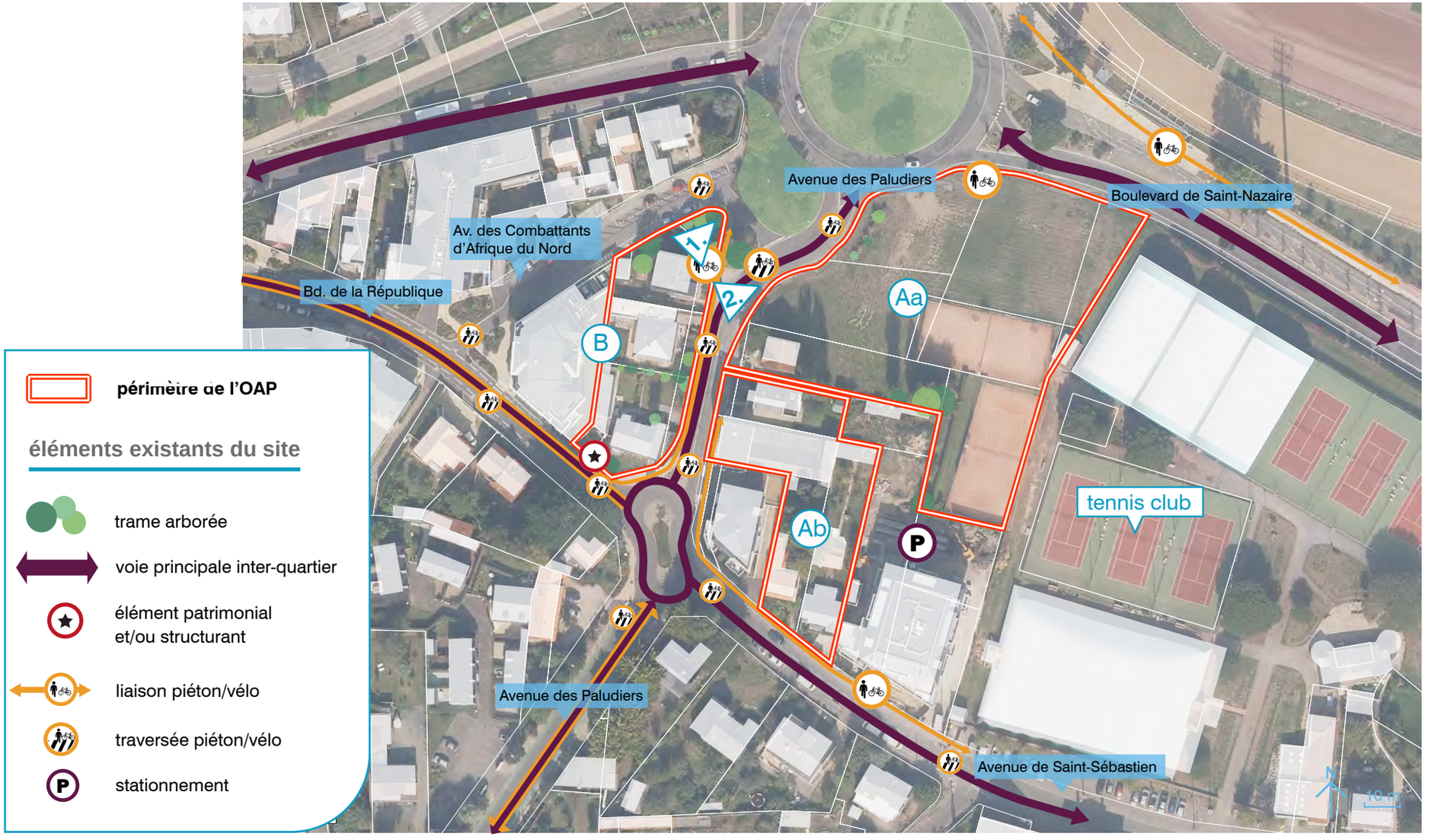


2. La visibilité forte du site depuis le boulevard de Saint-Nazaire et les espaces publics de l'hippodrome.

PRÉSENTATION DU SITE

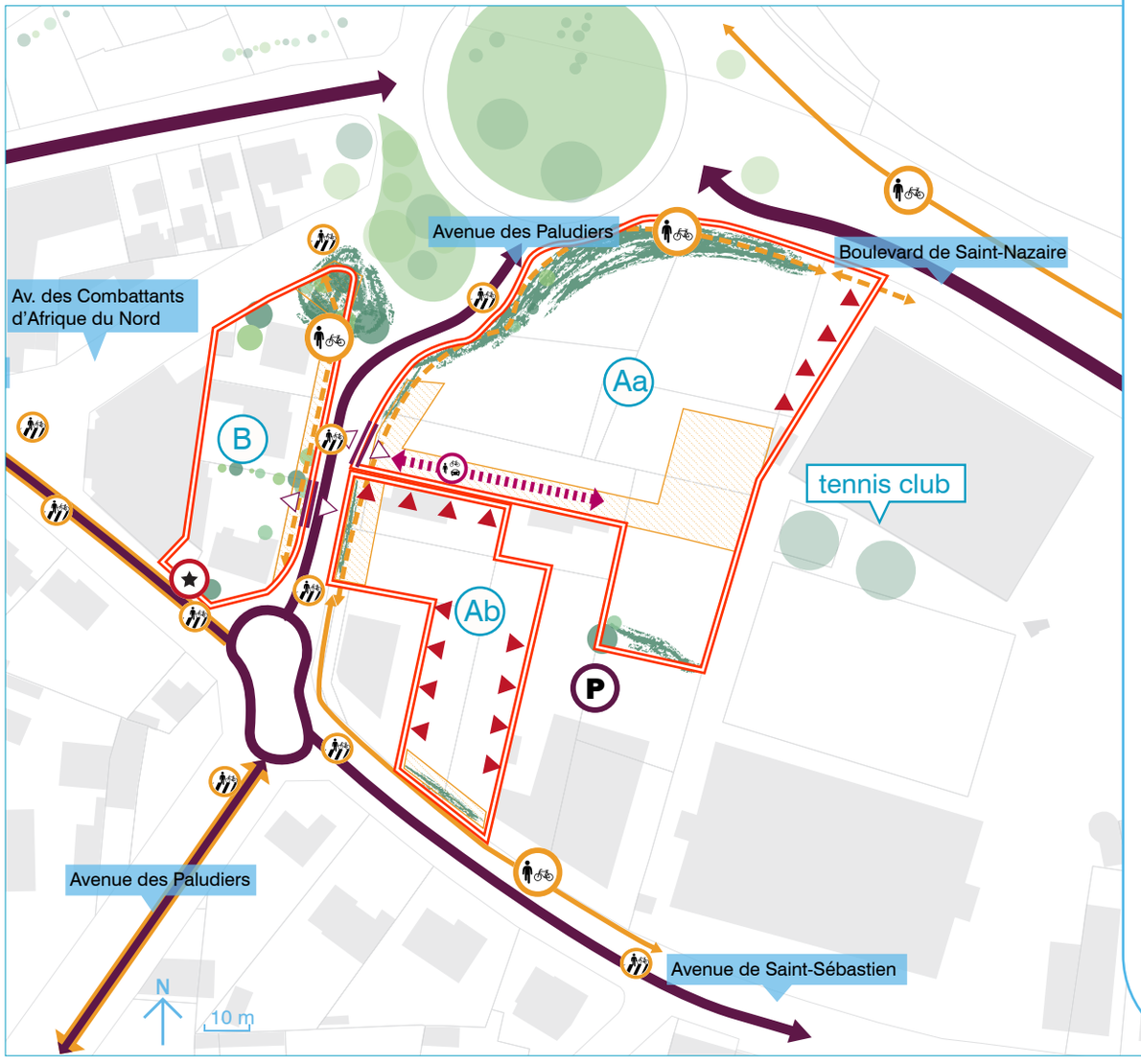
Les Paludiers 35

Pornichet



Les Paludiers 35

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

- Conserver les sujets de hautes tiges
- Constituer une armature végétale pour renforcer le caractère paysager balnéaire du rond-point et du boulevard d'entrée de ville

Principes d'intégration à la forme urbaine

Maintenir le recul des constructions le long des avenues pour la continuité des liaisons piétons/vélo et l'intégration de lisière paysagère

Aménager les accès au site pour que le stationnement de l'ensemble du site soit intégré soit en coeur d'îlot soit dans le volume bâti

Conforter l'identité architecturale balnéaire et proscrire les pignons aveugles

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier

Principes de desserte et d'usage

Prolonger les liaisons piéton/vélo

Aménager un stationnement paysager en coeur d'îlot

Les Paludiers 35

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Une armature paysagère, permise par le recul du bâti le long du boulevard de Saint-Nazaire, de l'avenue des Paludiers et de l'avenue de Saint-Sébastien, doit être aménagée en continuité avec l'ambiance paysagère balnéaire des abords.

Les composantes structurantes du projet



Développer une structure paysagère et des liaisons douces en continuité avec celle de l'avenue des Paludiers.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les constructions en recul des voies des sites **Aa** et **B**, en vis à vis sur l'avenue des Paludiers, doivent coordonner leur gabarits et traitements de façades pour ne pas accentuer l'effet de resserrement urbain de la voirie.
- L'accès au site **Aa** doit être intégré par l'avenue des Paludiers et permettre la desserte d'un parking en coeur d'îlot, sans obérer un éventuel accès vers le site **Ab**.
- La construction en limite séparative Est site **Aa** se fera en retrait de la limite est et de manière à proscrire les pignons et façades aveugles vers l'est. De même l'urbanisation en **Ab** doit intégrer l'interface avec les collectifs récents.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la sécurité des piétons.
- Les nouvelles liaisons piéton/vélo doivent assurer le maillage du centre-ville, du quartier de Saint-Sébastien et vers le littoral au sud. Elles sont confortées par le recul du bâti et l'aménagement paysager des rives.
- Le stationnement doit pour l'ensemble du site être intégré soit en coeur d'îlot soit dans le volume bâti.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être une opération de densification urbaine à vocation mixte d'habitat et de services en rez-de-chaussée sur le site **Aa** et à vocation d'habitat sur les sites **Ab** et **B**. Toutes ces opérations d'habitat doivent correspondre à une densité brute* de l'ordre de 100 logements à l'hectare.
- Intégrer pour chaque phase au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30 % minimum pour les opérations de plus de 30 logements.
- Se réaliser en trois temps et chacun d'un seul tenant (=une seule autorisation d'urbanisme) : dans un premier temps le site **Aa** puis les sites **Ab** et **B**.
- Offrir des tailles de logements diversifiées pour encourager l'installation de résidents permanents.
- Intégrer les aléas littoraux (PPRL) conformément à la réglementation en vigueur.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Boulevard de Saint-Nazaire

Pornichet

36

Caractéristiques du site

- Le boulevard de Saint-Nazaire constitue un potentiel de projet d'environ 3 hectares à environ deux kilomètres du centre-ville, desservi par la RD 92, boulevard de Saint-Nazaire. Ce secteur de projet s'intègre en partie à la Zone d'Aménagement Concerté de «Pornichet Atlantique » dont l'urbanisation est en cours.
- Le site, en entrée de ville de Pornichet, s'inscrit dans une trame urbaine résidentielle particulièrement qualifiée par la présence d'espaces boisés, la bassin de rétention et le ruisseau de l'île Pré et une trame paysagère en accompagnement des voies de desserte. L'urbanisation existante en limite du site est essentiellement constituée de maisons individuelles avec au sud le lotissement de l'île Pré.
- Le boulevard de Saint-Nazaire (tranche 4 de la ZAC PAPA), libre d'urbanisation sur le secteur **A** présente en partie sud un très bel espace boisé délimité par le ruisseau de l'île Pré et à l'est le secteur **B,** circonscrit par le chemin de l'île Pré, présente quelques maisons individuelles.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le boulevard de Saint-Nazaire, entrée de ville de Pornichet à hauteur de la ZAC Pornichet Atlantique.



2. L'atmosphère paysagère de l'espace boisé au sud du site, le long du ruisseau de l'île Pré.

Objectifs généraux

L'opération a pour objectif de conforter l'offre en logements de la commune et de réaliser la tranche 4 de la ZAC de Pornichet Atlantique.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat et l'offre en logements, notamment social, dans le respect du tissu urbain existant et la topographie du site.

- Poursuivre la qualification du boulevard de Saint-Nazaire-RD 92 en boulevard urbain d'entrée de ville : intégration des modes doux, sécurisation les liaisons inter-quartiers nord/sud, apaisement du trafic...

- Préserver et valoriser la présence du ruisseau de l'île Pré, du bassin de rétention de l'île Pré et l'espace boisé contigu.

- Valoriser et s'inscrire dans la continuité de la qualité de la trame paysagère et du maillage de liaisons piéton/vélo existantes au sud du site.

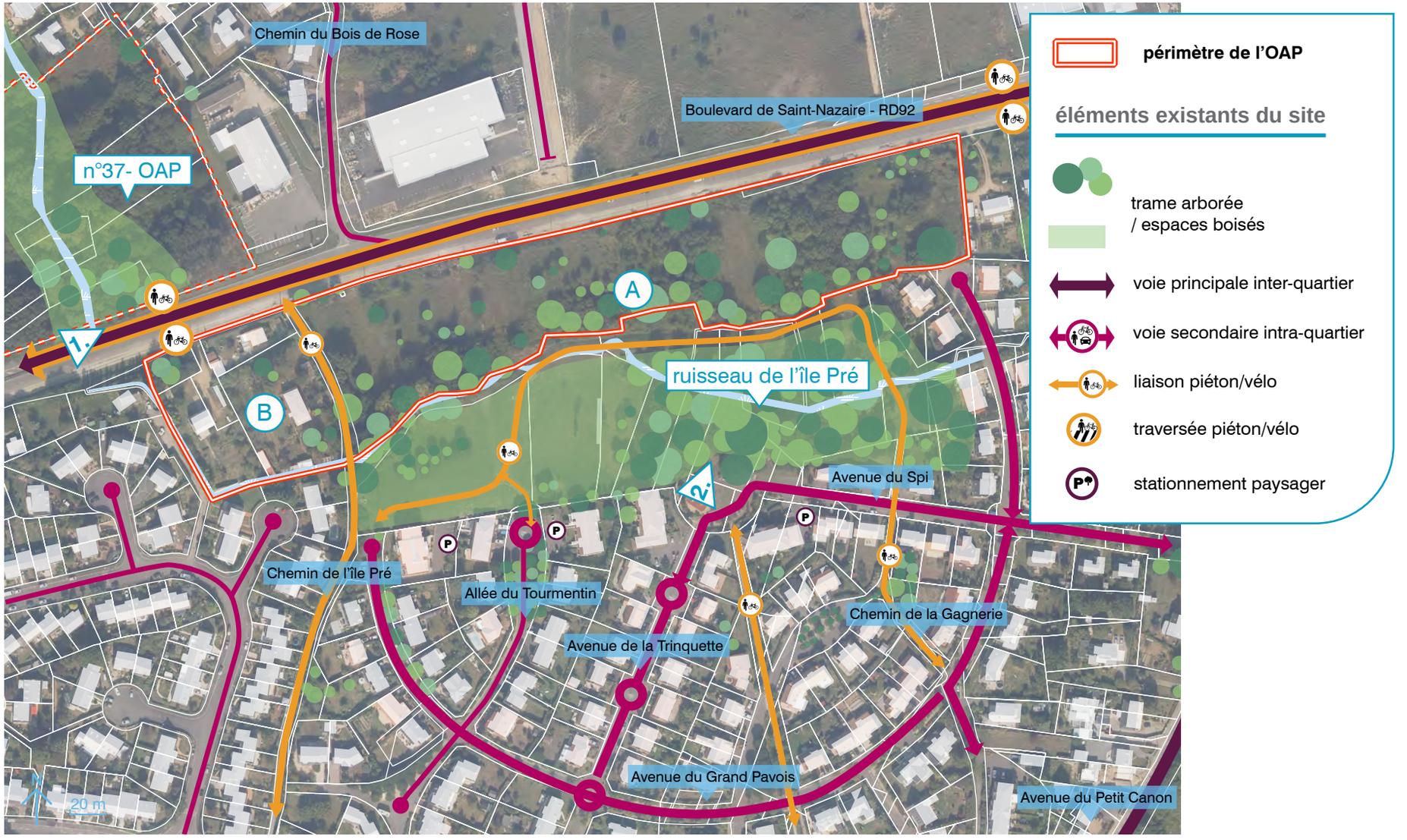
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de ville rétro-littorale*.**

PRÉSENTATION DU SITE

Boulevard de Saint-Nazaire

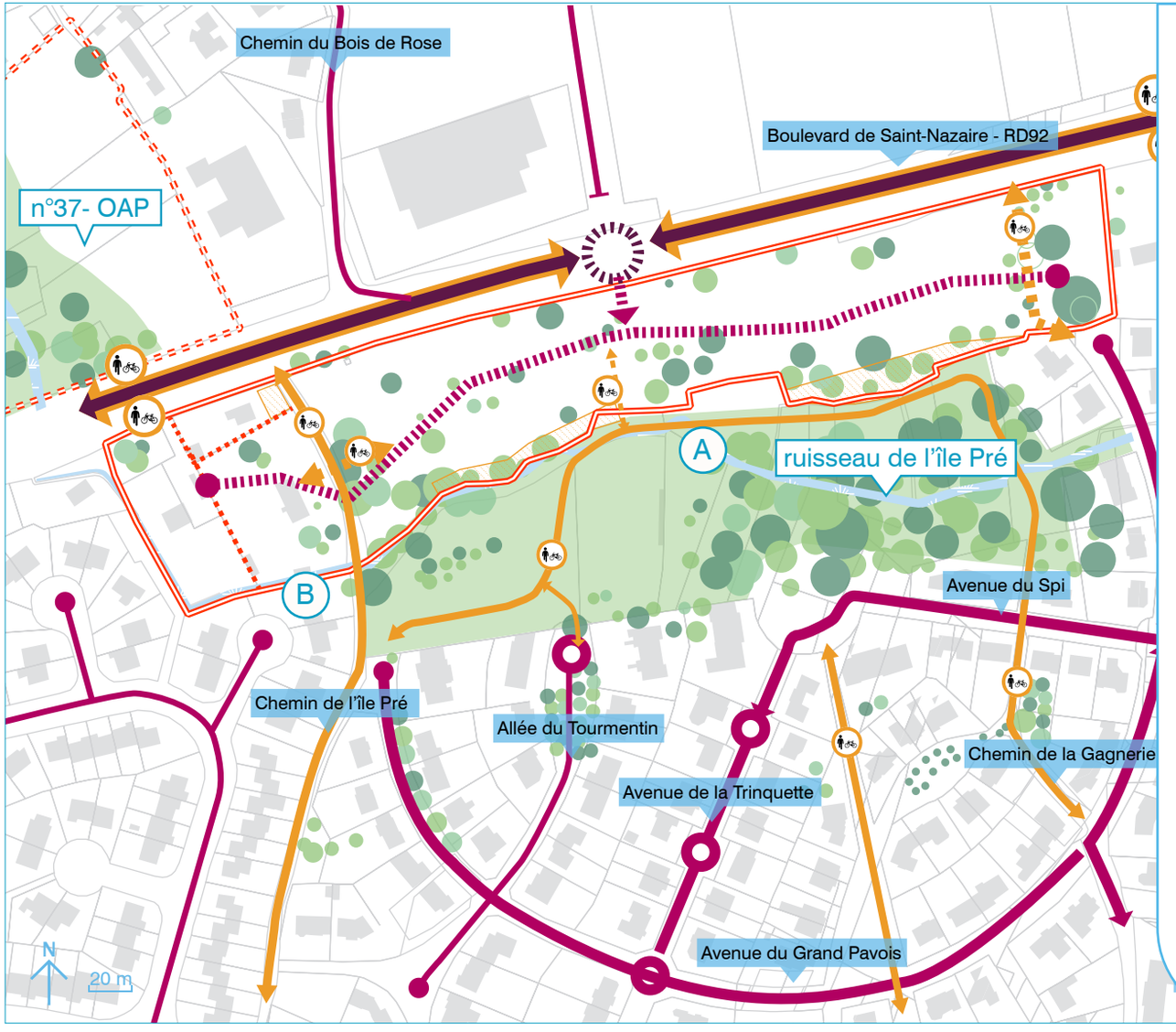
Pornichet

36



Bd. de Saint-Nazaire 36

Pornichet



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver la trame arborée en lisière de site et en tant que possible en accompagnement du bâti

Préserver le ruisseau de l'île Pré et son boisement humide contigu

Principes d'intégration à la forme urbaine

Imposer des reculs le long de l'espace boisé de l'île Pré et sur le secteur B le long du bd.

Principes de desserte

Organiser les accès depuis les dessertes existantes

Qualifier en tant que voie intra-quartier en impasse la desserte centrale

Développer les liaisons piéton/vélo notamment nord/sud en continuité avec celles du quartier au nord du boulevard de Saint-Nazaire et le quartier au sud

Bd. de Saint-Nazaire 36

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Un traitement paysager le long du boulevard de Saint-Nazaire est attendu tant sur les accotements du boulevard qu'à l'entrée de la future opération.
- La trame arborée doit être préservée et/ou replantée en accompagnement du bâti.
- Le ruisseau de l'île Pré et le bassin de rétention de l'île pré et son boisement contigus doivent être préservés et valorisés dans l'organisation urbaine et les liaisons piéton/vélo.
- La topographie naturelle du site doit être respectée et valorisée par la réalisation sur le secteur **A** de bassins plantés en limite sud contigus au ruisseau de l'île Pré.

Les composantes structurantes du projet



S'inscrire dans la continuité de l'organisation urbaine du quartier résidentiel au sud : trame paysagère et typologies de desserte interne.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès unique au site doit être implanté en continuité de la desserte au nord du boulevard de Saint-Nazaire par un giratoire.
- Sur le secteur **B** l'implantation du bâti doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport au boulevard de Saint-Nazaire.
- Un épannelage général à l'échelle du secteur est attendu en cohérence avec l'adressage sur le boulevard, la topographie du site (pentée au sud vers le ruisseau) et la trame urbaine existante.
- Des reculs doivent être respectés sur le secteur **B** vis à vis du boulevard et sur le secteur **A**, en tant que limite de constructibilité, du fait du ruisseau de l'île Pré.
- La desserte centrale du site doit être traitée par une voie intra-quartier en impasse : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants, notamment les liens interquartiers structurants, et garantir des liens dans les îlots.

les recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit sur le secteur **A** :

- Réaliser au moins 80 logements.
- Réaliser au minimum 30 % de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale.

L'opération sur le secteur **B** :

- Doit être une opération d'ensemble qui peut être phasée en plusieurs tranches.
- Doit accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* qui tende vers 50 logements à l'hectare.
- Doit réaliser 30 % minimum de logements sociaux.
- Viser à privilégier une offre de résidences principales. A cet effet, la typologie de logements doit être orientée vers une offre importante de grandes typologies (T3/T4) sans omettre une offre de petits logements permettant d'atteindre la mixité sociale

Au vu du contexte urbain, il est attendu un mixte de typologies bâties : tant du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Chemins de la Pailleresse et de l'Aunay 37

Pornichet

Caractéristiques du site

- Les chemins de la Pailleresse et de l'Aunay constituent un potentiel de projet d'environ 2,1 hectares à environ deux kilomètres du centre-ville, desservi par la route de Villès Babin. Ce secteur de projet s'intègre, en tant que tranche 3 à la Zone d'Aménagement Concerté de «Pornichet Atlantique» dont l'urbanisation est en cours.
- Le contexte du site est celui à l'ouest de la zone du Hecqueux (commerces et artisanat) et à l'est des activités économiques de la ZAC Pornichet Atlantique. À proximité directe, ces zones d'activités sont complétées de maisons individuelles.
- Le site, libre d'urbanisation, bénéficie en partie centrale de la présence du ruisseau de l'île Pré et d'un boisement humide.
- Un risque d'inondation lié aux crues exceptionnelles du ruisseau identifié au droit du site.
- Une canalisation de transport et de distribution de gaz est localisée en limite sud du site.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le boulevard de Saint-Nazaire, entrée de ville de Pornichet à hauteur de la ZAC Pornichet Atlantique.



2. L'atmosphère paysagère de l'espace boisé au sud du site, le long du ruisseau de l'île Pré.

Objectifs généraux

L'aménagement du site des chemins de la Pailleresse et de l'Aunay a pour objectif de conforter l'offre en logements de la commune et de réaliser la tranche 3 de la ZAC de Pornichet Atlantique.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Développer l'offre de logements du quartier dans le respect du ruisseau de l'île Pré et de la trame boisée en coeur de site.

- Valoriser et s'inscrire dans la continuité de la qualité de la trame paysagère et du maillage de liaisons piéton/vélo existantes au sud du boulevard de Saint-Nazaire.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **de ville rétro-littorale*.**



3. La desserte existante depuis le Chemin de la Pailleresse.

Chemins de la Pailleresse et de l'Aunay

Pornichet

37

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

trame arborée

ruisseau

voie principale inter-quartier

voie secondaire intra-quartier

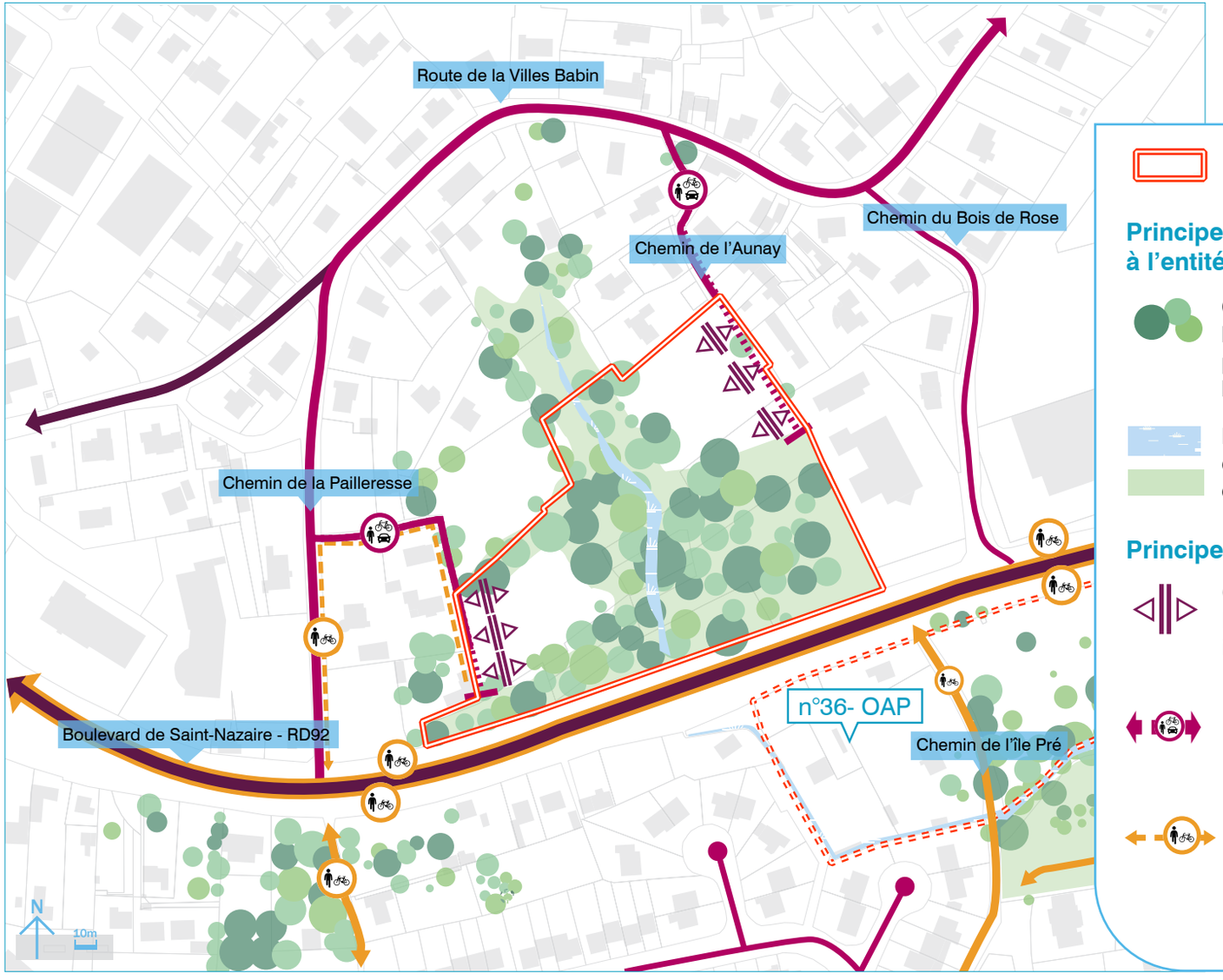
liaison piéton/vélo



Chemins de la Pailleresse et de l'Aunay

Pornichet

37



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver la trame arborée en lisière de site et en tant que possible en accompagnement du bâti

Préserver le ruisseau de l'île Pré et son boisement humide en coeur de site

Principes de desserte

Organiser les accès depuis les dessertes existantes et en intégrant la trame arborée à préserver

Qualifier en tant que voies intra-quartier en impasses les chemins d'accès au site.

Développer les liaisons traversantes nord/sud en continuité avec celles du quartier au sud du boulevard de Saint-Nazaire

Chemins de la Pailleresse et de l'Aunay 37

Pornichet

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le ruisseau et son boisement humide doivent être maintenus et valorisés en coeur de site dans la composition du site (ouvertures paysagères des fonds de jardins, gestion intégrée des eaux pluviales...).
- L'urbanisation doit s'intégrer au boisement en préservant notamment les sujets de hautes tiges afin de ménager les co-visibilités et l'interface avec le bâti existant.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent s'organiser depuis les dessertes existantes en impasses : voiries partagées au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.

recommandations

- Les liaisons traversantes piéton/vélo doivent être développées notamment en nord/sud en continuité avec celles du quartier au sud du boulevard de Saint-Nazaire (tranche 4 notamment).
- Le stationnement doit tirer avantage du boisement existant pour un traitement paysager et intégré.

Éléments de programmation



les intangibles du projet

L'opération doit :

- Réaliser environ 6 logements compte tenu de la présence de la zone humide et des conditions de desserte.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir et valoriser l'ambiance paysagère boisée en coeur de site.



Organiser les accès au site depuis les dessertes en impasses existantes (Chemin de la Pailleresse).



5. LES FAUBOURGS NAZAIRIENS

› **SAINT-NAZAIRE**

5. LES FAUBOURGS NAZAIRIENS

38 **Moulin du Pé** › Saint-Nazaire › 168

39 **Berthauderie** › Saint-Nazaire › 172

PRÉSENTATION DU SITE

Moulin du Pé 38
Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Le Moulin du Pé constitue un potentiel de projet d'environ 32.3 hectares à l'ouest du centre-ville. Il intègre le Bois d'Avalix et bénéficie de la proximité immédiate de l'étang du Bois Joalland à l'ouest, et du pôle d'équipements de la plaine des sports, de la cité scolaire et du parc paysager à l'est.
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain des faubourgs nazairiens, quartiers résidentiels très hétérogènes (styles architectureaux, typologies de bâtis...) caractérisés par leur relief et leur trame jardinée. Au sein du site un dénivelé important permet depuis le point haut de bénéficier de vues en surplomb sur la ville et le littoral.
- Moulin du Pé bénéficie de l'adressage sur deux boulevards majeurs et multimodaux de la ville : le Bd. Jean de Neyman (au nord) qui dessert de la périphérie au centre-ville et le Bd. du Docteur René Laennec (à l'est) qui mène de la gare à l'océan.
- Vaste site de renouvellement urbain, il inclut la résidence d'Avalix, le bois d'Avalix, la gendarmerie et le site de l'ancien hôpital, aujourd'hui libre d'urbanisation à l'exception des parkings, des logements de fonction et de la chapelle adressée sur le Boulevard René Laennec.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. La chapelle, élèment patrimonial et repère visible depuis le Boulevard René Laennec.

Objectifs généraux

L'aménagement du Moulin du Pé a pour objectif de réemployer le site de l'ancien hôpital pour de l'habitat à proximité du centre-ville, accessible à pied et à vélo et participer à la qualification du quartier.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment :

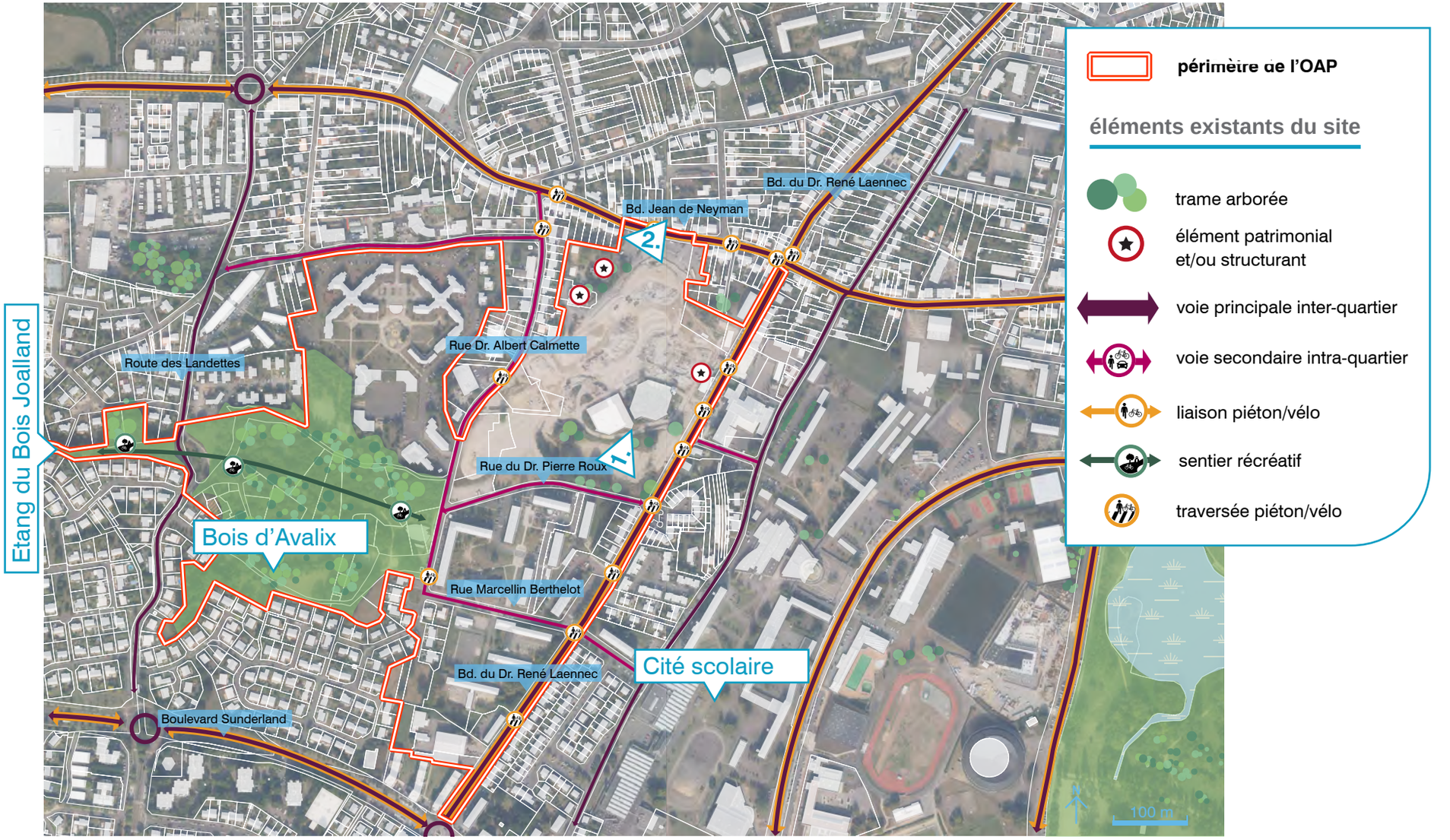
- De créer une ambiance de campagne à la ville notamment du fait de la proximité avec le Bois d'Avalix et des liaisons piéton-vélo vers l'Etang du Bois Joalland.
- D'offrir du logement pour tous dans un quartier connecté et apaisé.
- De valoriser les espaces de convivialités que sont les espaces publics, les parcs et les équipements.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des faubourgs nazairiens*.**



2. Le contexte pavillonnaire du boulevard Jean de Neyman: maisons individuelles, jardinets et empiètement du stationnement sur le trottoir.

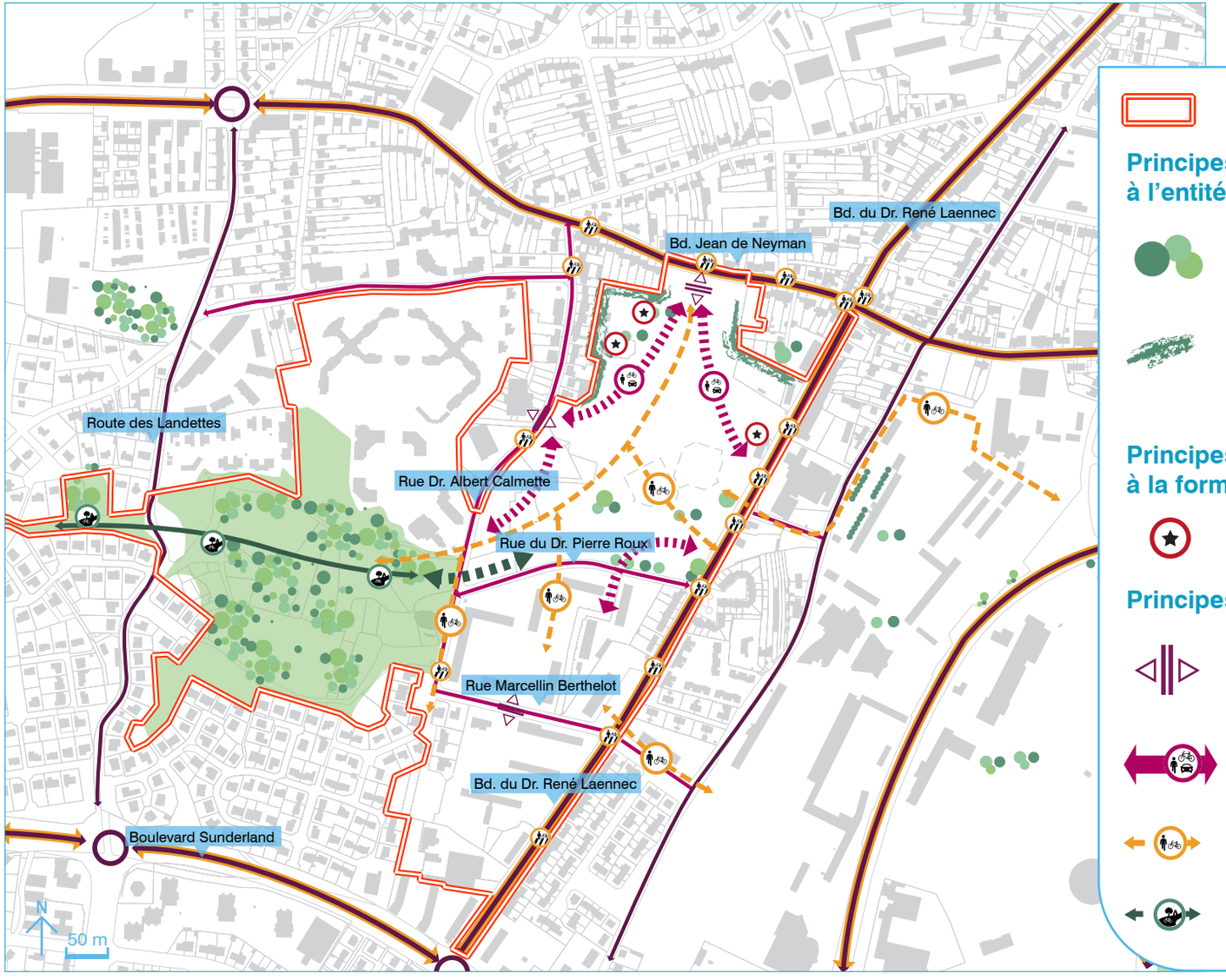
Moulin du Pé 38

Saint-Nazaire



Moulin du Pé 38

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver les sujets de hautes tiges et développer la trame arborée au coeur du site

Renforcer la lisière paysagère le long des liaisons traversantes piéton/vélo et en interface avec le bâti existant

Principes d'intégration à la forme urbaine

Mettre en valeur le patrimoine existant

Principes de desserte et d'usage

Valoriser les différents adressages du site et cantonner les voitures à la périphérie du coeur d'îlot

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier non traversantes

Développer les liaisons piéton/vélo au sein du site et du quartier

Créer un sentier récréatif inter-quartier depuis le bois d'Avalix

Moulin du Pé 38

Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le relief du site doit être intégré dans la composition urbaine et l'épannelage du bâti pour révéler la géographie du côteau de Saint-Nazaire et des ouvertures paysagères.
- Les boisements du site doivent être maintenus et un préverdissement accompagner un projet du temps long.
- Les éléments de patrimoine existants (bâti et arbres remarquables) doivent être mis en valeur.
- Les usages, l'accessibilité et la continuité entre les futurs espaces publics du site et le bois d'Avalix doivent être développés.

Les composantes structurantes du projet



Intégrer le relief du quartier dans la création d'ouvertures paysagères à l'échelle du site et du quartier.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'opération doit être réalisée avec une circulation automobile apaisée et non traversante.
- La desserte en transport en commun doit être valorisée par un accès efficace aux arrêts et des aménagements favorisant la multimodalité (stationnement vélo...).
- La desserte intérieure au site doit se faire par des liaisons piéton/vélo en continuité avec celles du quartier et permettant d'ouvrir et réadresser les équipements.
- Une liaison traversante est/ouest doit constituer une entrée privilégiée au bois d'Avalix tant à l'échelle du projet que du quartier.
- La requalification de la résidence Avalix doit s'inscrire dans l'opération Moulin du Pé.

les recommandations

- Le Boulevard R. Laennec dit «boulevard de la côte» peut faire l'objet d'une requalification afin d'en développer les qualités paysagères et le caractère multimodal.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir, sur l'emprise de l'ancien hôpital, une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum dont 30% de logements locatifs sociaux.
- Produire des logements diversifiés visant notamment l'installation des familles.

Au vu du contexte urbain, il est attendu une mixité des types de logements avec une continuité d'échelle et de composition urbaine depuis le Boulevard Jean de Neyman. De même sur les autres rives du site, il s'agit de faire dialoguer les futures opérations avec l'hétérogénéité bâtie existante.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Berthauderie 39
Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

- Le quartier de la Berthauderie constitue un secteur de projet d'environ 29 hectares à l'ouest du centre-ville. Il bénéficie de la proximité immédiate de la gare, du Pôle d'Echange Multimodal et des bassins de Guindref et de l'étang du Bois Joalland. Intégré au périmètre de PRIR (Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional), le quartier de la Berthauderie intègre des résidences sociales et un pôle d'équipements (complexe sportif, collège).
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain des faubourgs nazairiens, quartiers résidentiels très hétérogènes (styles architectureaux, typologies de bâtis...) et se caractérise par son ouverture paysagère sur les marais au nord.
- Berthauderie bénéficie de l'adressage sur deux boulevards majeurs de la ville : le Bd. de Bougainville (au nord) qui permet l'accès à la route bleue RD 213 et la rue de la Berthauderie/Boulevard de la côte (à l'est) qui mène de la gare à l'océan.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Ouverture paysagère sur les marais (au nord) et trame paysagère depuis la rue Vasco de Gama.

Objectifs généraux

L'aménagement de la Berthauderie a pour objectif de conforter l'offre en équipements et habitat à proximité du centre-ville, accessible à pied et à vélo. Le PRIR-Projet de Renouvellement urbain et social de Saint-Nazaire développe également 6 grands objectifs qui visent tous à renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers et plus largement celle de la frange Ouest de la ville. Il s'agit de :

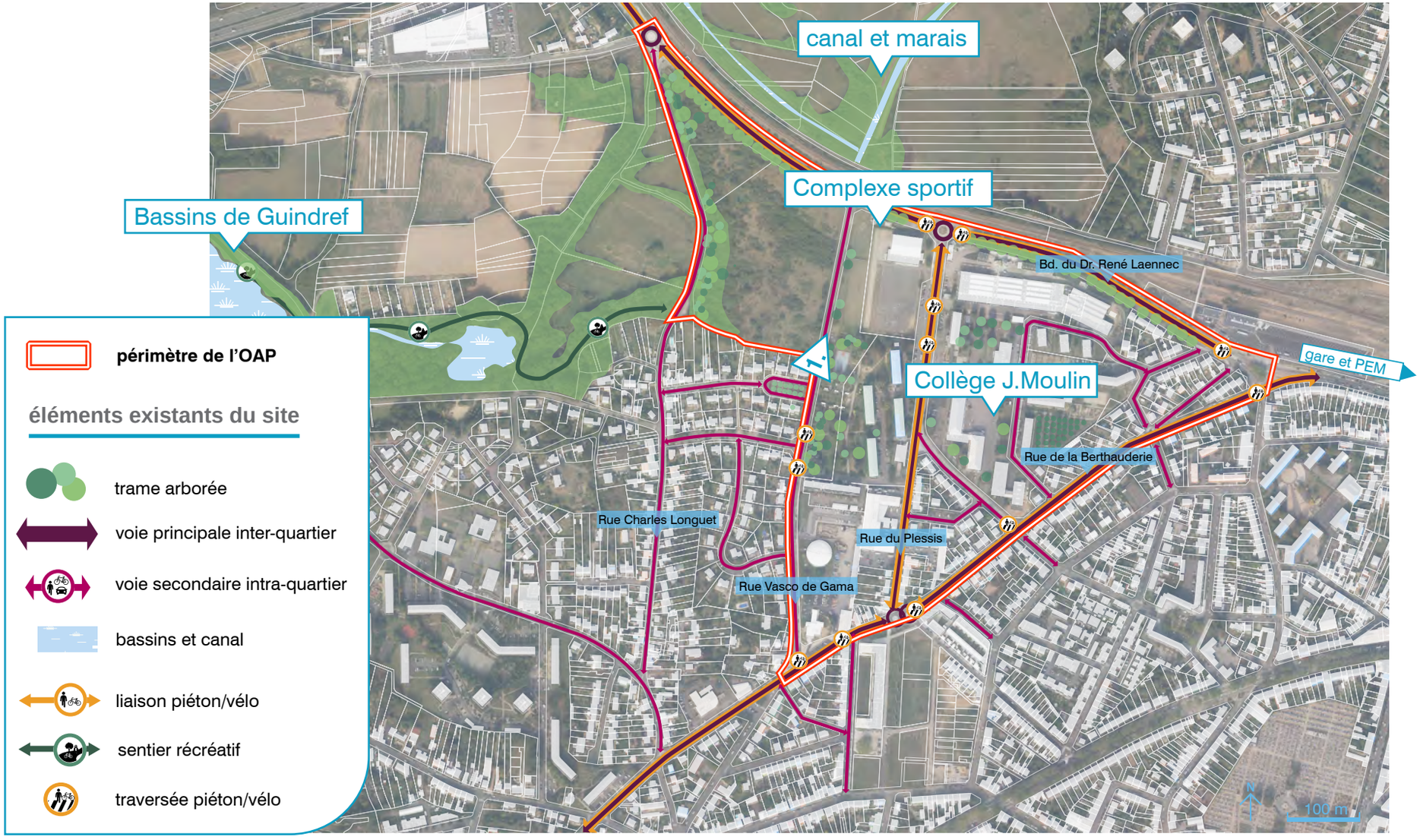
- Poursuivre et renforcer la démarche collaborative et participative engagée pour la mise en oeuvre du projet urbain et social.
- Favoriser le développement économique et l'emploi.
- Renforcer les lieux de vie.
- Renouveler l'attractivité urbaine et résidentielle des quartiers et l'image du parc de logements social et privé.
- Révéler les potentialités des espaces verts existants.
- Accrocher les quartiers sur le «boulevard de la Côte».

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du centre-ville et du quartier de la Berthauderie.
- Valoriser la proximité des espaces de nature des Bassins de Guindref et du Bois Joalland.
- Renforcer le maillage de liaisons piéton/vélo et le décloisonnement entre les espaces publics et équipements du quartier.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des faubourgs nazairiens*.**

Berthauderie 39

Saint-Nazaire



Berthauderie 39

Saint-Nazaire



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Conserver la trame boisée en lisière de site et la développer au coeur du site en accompagnement du bâti

Valoriser les ouvertures paysagères sur le canal et les marais

Principes de desserte et d'usage

Intégrer de nouveaux équipements culturels et cultuels

Requalifier en voie intra-quartier la rue Vasco de Gama

Développer les liaisons piéton/vélo au sein du site et du quartier

Valoriser la proximité du sentier récréatif et le connecter aux liaisons piéton/vélo du quartier.

Berthauderie 39
Saint-Nazaire

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame aborée présente en lisière doit être préservée et renforcée en accompagnement de la future urbanisation et en particulier pour le traitement des interfaces avec le bâti existant.
- L'ouverture paysagère sur les marais et le canal au nord doit être préservée et valorisée.

les recommandations

- Les usages, l'accessibilité et la continuité entre les futurs espaces publics du site et les bassins de Guindreff doivent être développés.

Les composantes structurantes du projet



Préserver la trame arborée en lisière de site et la renforcer en accompagnement du bâti (comme ici sur le quartier de la Berthauderie).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'implantation, l'adressage et l'architecture des équipements doivent permettre une intégration qualitative dans leur environnement urbain.
- Une liaison traversante piéton/vélo est/ouest doit constituer une entrée privilégiée aux bassins de Guindreff tant à l'échelle du projet que du quartier.
- Une requalification paysagère et multimodale doit être réalisée pour la rue Vasco de Gama afin de donner de la visibilité à cette entrée de quartier, de renforcer sa perméabilité est/ouest et d'intégrer l'ensemble des usages du quartier.
- Le maillage existant de liaisons piéton/vélo du quartier doit être complété sur l'ensemble du site et en accompagnement des voiries structurantes.

les recommandations

- Une requalification paysagère et urbaine est à envisager pour le boulevard de Bougainville afin d'en développer les qualités d'entrée de ville et de centre-ville.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

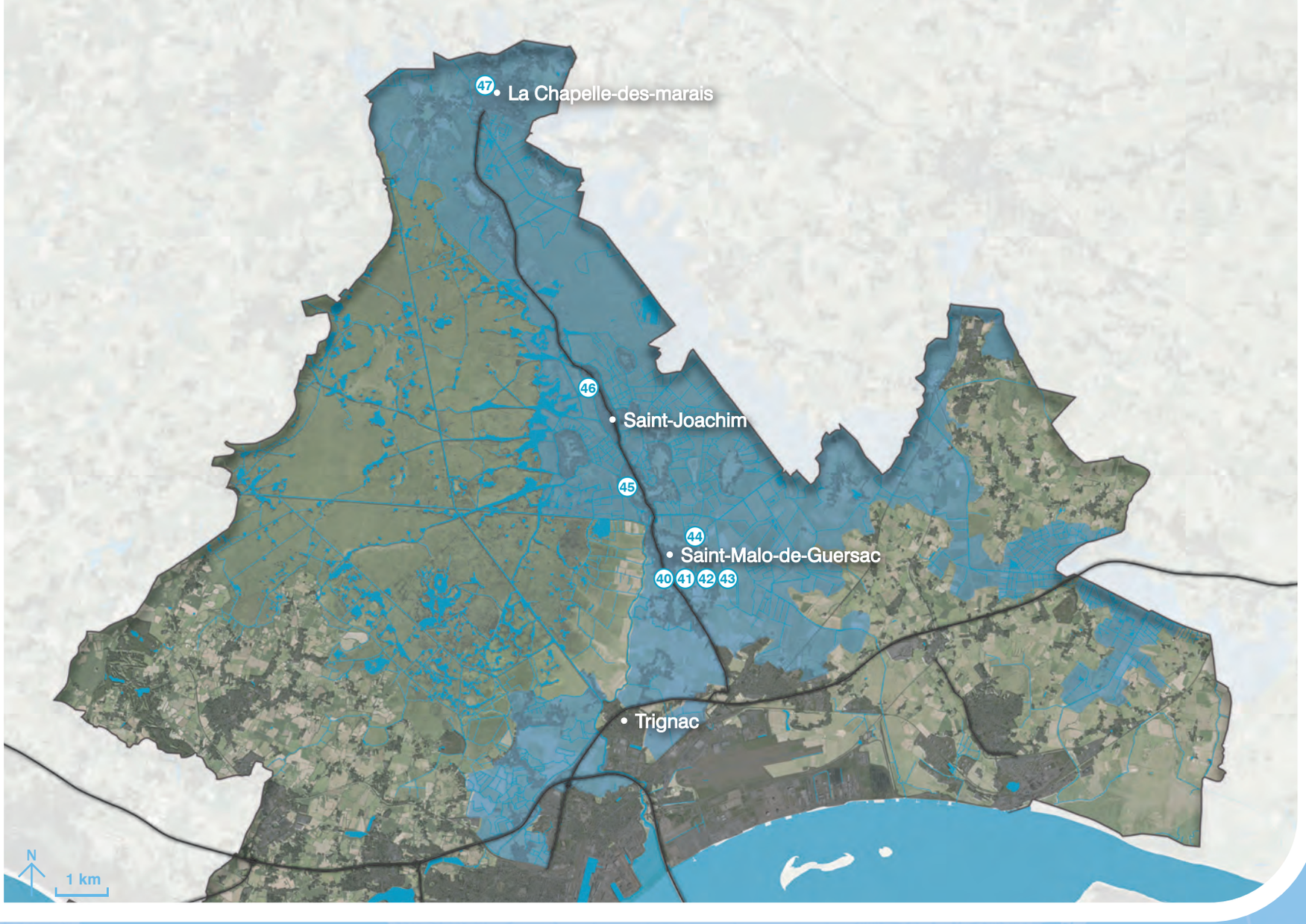
• Réaliser une opération mixte à vocation principale d'habitat. Produire des logements diversifiés visant notamment l'installation des familles.

• Atteindre à l'échelle du site une offre en habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum.

• Autoriser l'implantation d'équipements (tant culturels que cultuels).

Au vu du contexte urbain, il est attendu une mixité de typologies bâties privilégiant l'habitat individuel.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



6. LES MARAIS INSULAIRES

› LA CHAPELLE-DES-MARAIS › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC › TRIGNAC

6. LES MARAIS INSULAIRES

40 **Îlot Mahé 1** › Saint-Malo-de-Guersac › 178
41 **Les Dabonnières** › Saint-Malo-de-Guersac › 182
42 **Îlot Grée** › Saint-Malo-de-Guersac › 186
43 **Îlot Mahé 2** › Saint-Malo-de-Guersac › 190
44 **Gagnerie du Boucha** › Saint-Malo-de-Guersac › 194
45 **Aignac** › Saint-Joachim › 198
46 **Joachim du Bellay** › Saint-Joachim › 202
47 **Clos Miraud 2** › Chapelle-des-marais › 206

Îlot Mahé 1

Saint-Malo-de-Guersac

40

Caractéristiques du site

- L'îlot Mahé 1 constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.4 hectare à moins de 400 m du centre-bourg.
- Le site s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles directement adressées sur la rue Alfred Mahé à l'ouest et sur l'espace naturel de la Garenne à l'est.
- L'îlot Mahé 1, est actuellement occupé par un hangar-atelier en fond de parcelles fermant la vue sur la Garenne et par deux maisons.



1. L'ouverture sur la Garenne obstruée par les ateliers en fond de parcelle.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de l'îlot Mahé 1 a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant au sein des dents creuses une nouvelle offre d'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser l'ouverture paysagère sur la Garenne.
- Diversifier l'offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité du centre-bourg.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La rue Alfred Mahé : une voirie double sens avec ralentisseur de voiture mais pas de liaison piéton/vélo.

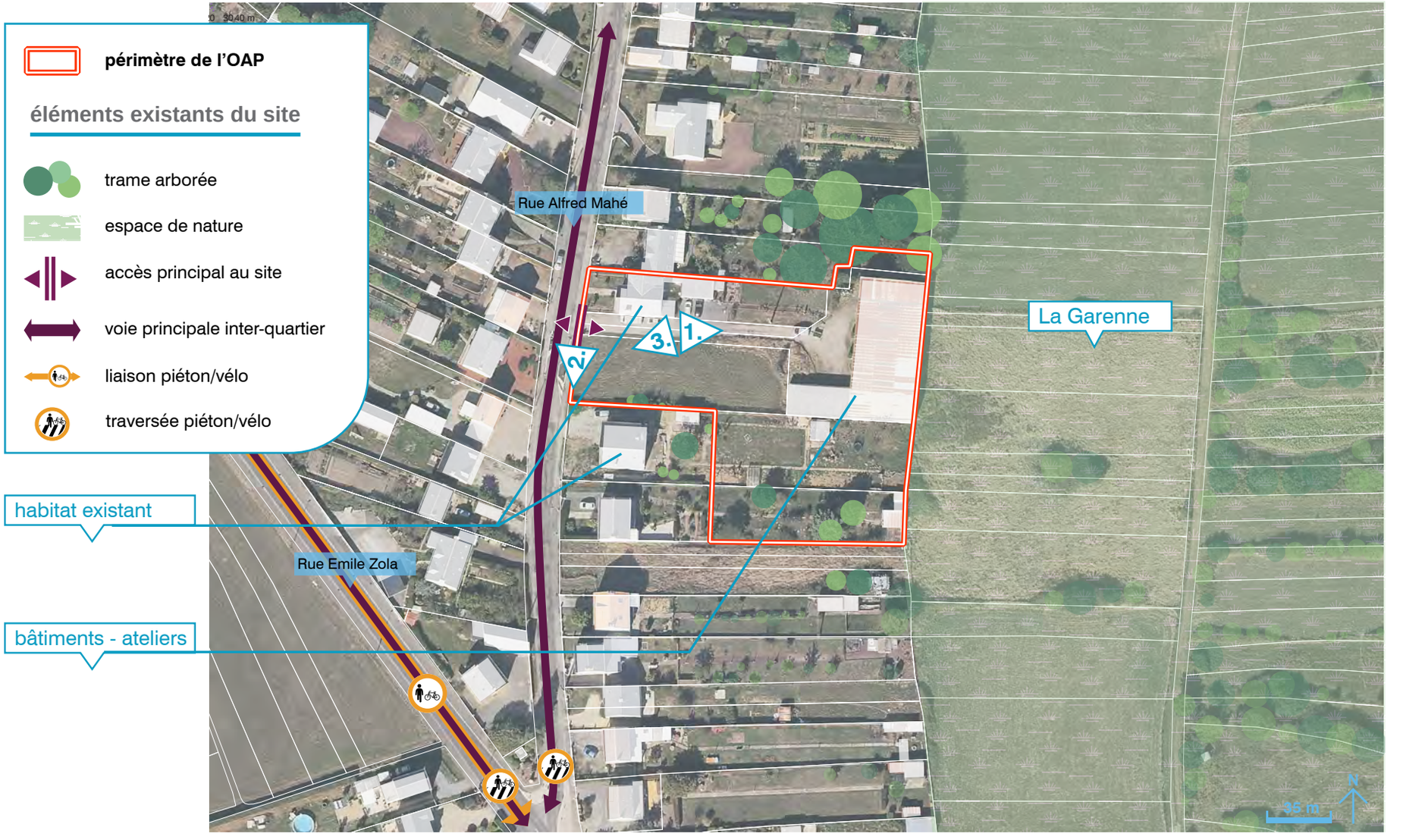


3. Le contexte pavillonnaire de la rue Alfred Mahé : maisons individuelles en R+1+C en recul de la voie.

PRÉSENTATION DU SITE

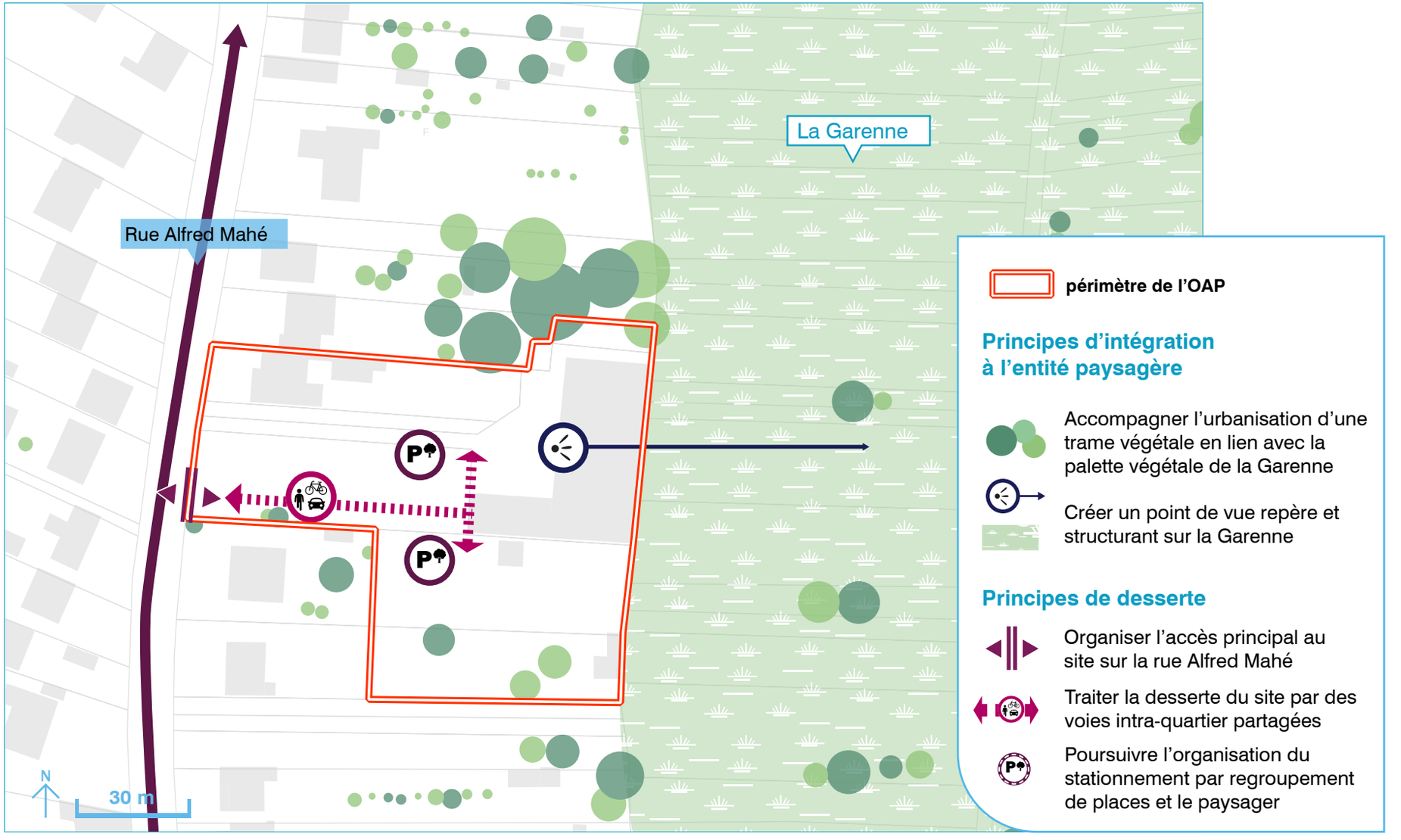
Îlot Mahé 1 40

Saint-Malo-de-Guersac



Îlot Mahé 1 40

Saint-Malo-de-Guersac



Îlot Mahé 1 40

Saint-Malo-de-Guersac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'ouverture paysagère sur la Garenne doit être créée depuis la rue Alfred Mahé.

recommandations

- L'urbanisation du site doit intégrer des plantations en lien avec la palette végétale des marais de la Garenne en accompagnement des abords du bâti.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès unique au site sur la rue Alfred Mahé doit organiser entrée et sortie tout en ménageant l'ouverture paysagère sur la Garenne.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.

recommandations

- Des accès secondaires en fonds de parcelles au nord et au sud peuvent être intégrés en prévision de l'évolution des parcelles voisines.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche,
- Accueillir une opération de 10/13 logements à minima dont 30 % minimum de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire avec des ouvertures sur la Garenne et/ou des espaces extérieurs privatifs.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Créer une ouverture paysagère sur la Garenne soit par transformation des ateliers ou création de nouveaux bâtis.



Affirmer l'accessibillité à la Garenne dès la rue Alfred Mahé.



Diversifier l'offre en logements soit en restructurant le bâti existant soit par de nouvelles constructions.

Les Dabonnières 41

Saint-Malo-de-Guersac

Caractéristiques du site

- Les Dabonnières constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 0.7 hectare à moins de 400 mètres du centre-bourg.
- Le site s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles directement desservies par la RD 50, rue Emile Zola à cette hauteur. À l'ouest, il bénéficie d'un second adressage sur la piste cyclable.
- Les Dabonnières, libres d'urbanisation se caractérisent par leur ouverture paysagère sur les marais et leur lien direct avec la piste cyclable reliant le centre-bourg de Saint-Malo de Guersac à Trignac.



1. Le paysage cadré sur la perspective routière du fait du front bâti de la RD 5O en amont de parcelle.

Objectifs généraux

L'aménagement du site des Dabonnières a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant au sein des dents creuses une nouvelle offre d'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser l'ouverture paysagère sur les marais et l'accessibilité à la piste cyclable.

- Diversifier l'offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. L'ouverture paysagère depuis la piste cyclable à hauteur des Dabonnières.



3. Le site et le contexte urbain depuis la piste cyclable Centre-bourg <>Trignac.

Les Dabonnières 41

Saint-Malo-de-Guersac



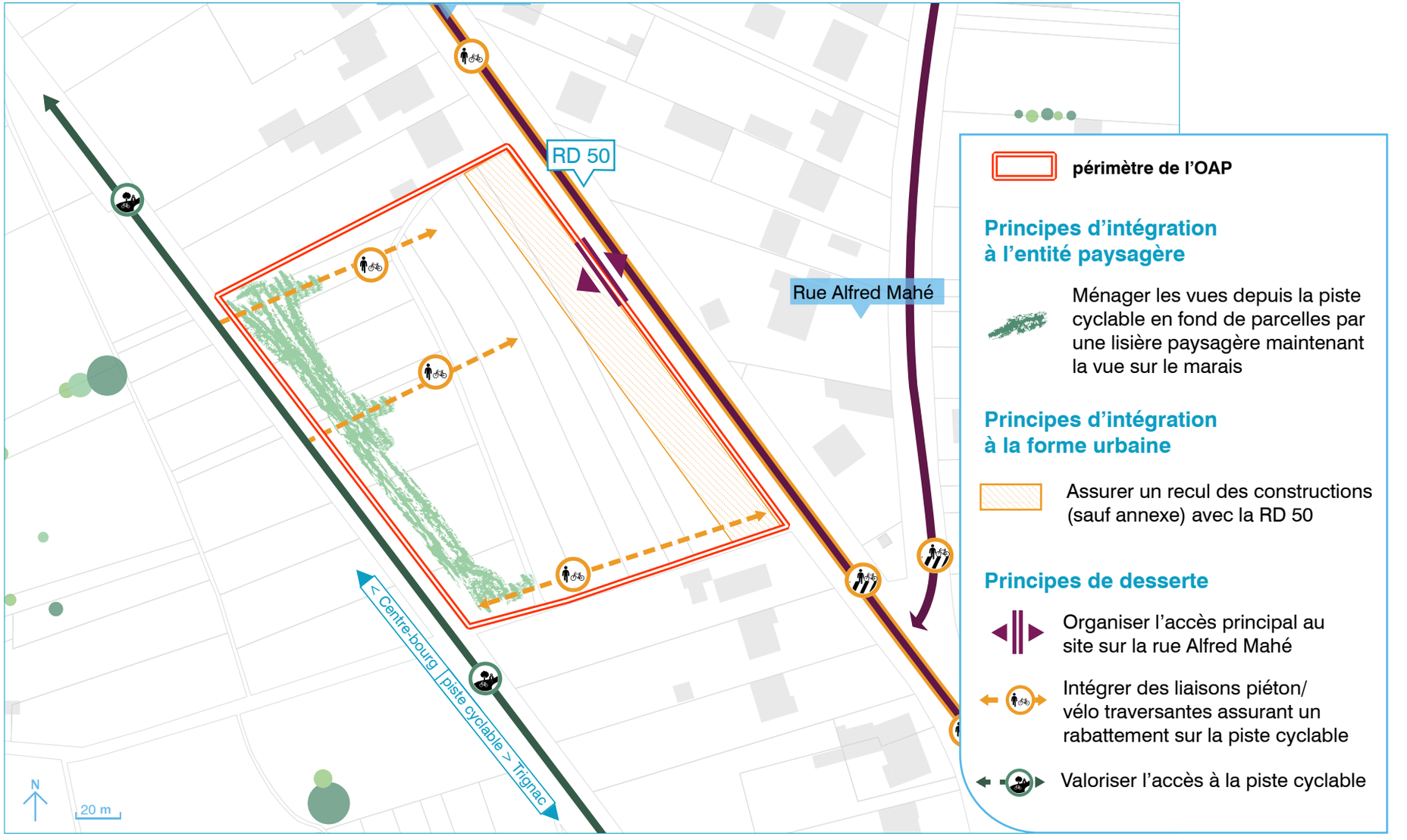
périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif : piste cyclable
- traversée piéton/vélo

Les Dabonnières 41

Saint-Malo-de-Guersac



Les Dabonnières 42

Saint-Malo-de-Guersac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'opération doit valoriser l'ouverture paysagère sur les marais tant depuis le site que depuis la RD 50 : travail sur l'orientation du bâti et l'épannelage.
- Un recul du bâti doit être respecté le long de la RD 50 pour ménager l'interface entre la circulation et l'habitat.
- L'intimité au sein de l'opération doit être respectée par une lisière paysagère en fond de parcelle, le long de la piste cyclable.

recommandations

- L'urbanisation du site doit intégrer des plantations en lien avec la palette végétale des marais notamment le long des liaisons piétons/vélo et en accompagnement des abords du bâti.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal au site se fera via la RD 50.
- Une liaison piéton/vélo, accessible à tous, depuis la rue Jules Verne doit être aménagée vers la rue Laennec. Cette même liaison doit assurer la continuité avec la piste cyclable.
- L'accès à la piste cyclable en fond de parcelle doit être valorisé par des liaisons péton/vélo traversantes.

recommandations

- Le stationnement doit pour limiter son impact sur l'ouverture paysagère être localisé en entrée de site, être mutualisé et paysager.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche,
- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 30 logements à l'hectare minimum dont 30 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel dense et/ou de l'habitat intermédiaire avec des espaces extérieurs privatifs.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Îlot Grée 42

Saint-Malo-de-Guersac

Caractéristiques du site

- L'îlot Grée constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.7 hectare à moins de 400 mètres du centre-bourg.
- Le site s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles directement desservies par la RD 50, rue Jules Verne à cette hauteur. À l'ouest, il bénéficie d'un second adressage sur la rue Laennec, route de ceinture de l'île traditionnelle.
- L'îlot Grée, libre d'urbanisation se caractérise par son ouverture paysagère sur les marais et son lien direct avec la piste cyclable reliant le centre-bourg de Saint-Malo-de-Guersac à Trignac.



1. L'ouverture paysagère sur les marais de Brière (au dernier plan).

Objectifs généraux

L'aménagement du site de l'îlot Grée a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant au sein des dents creuses une nouvelle offre d'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser l'ouverture paysagère sur les marais et l'accessibilité à la piste cyclable.

- Diversifier l'offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La piste cyclable : une voie double sens en direction de Trignac.

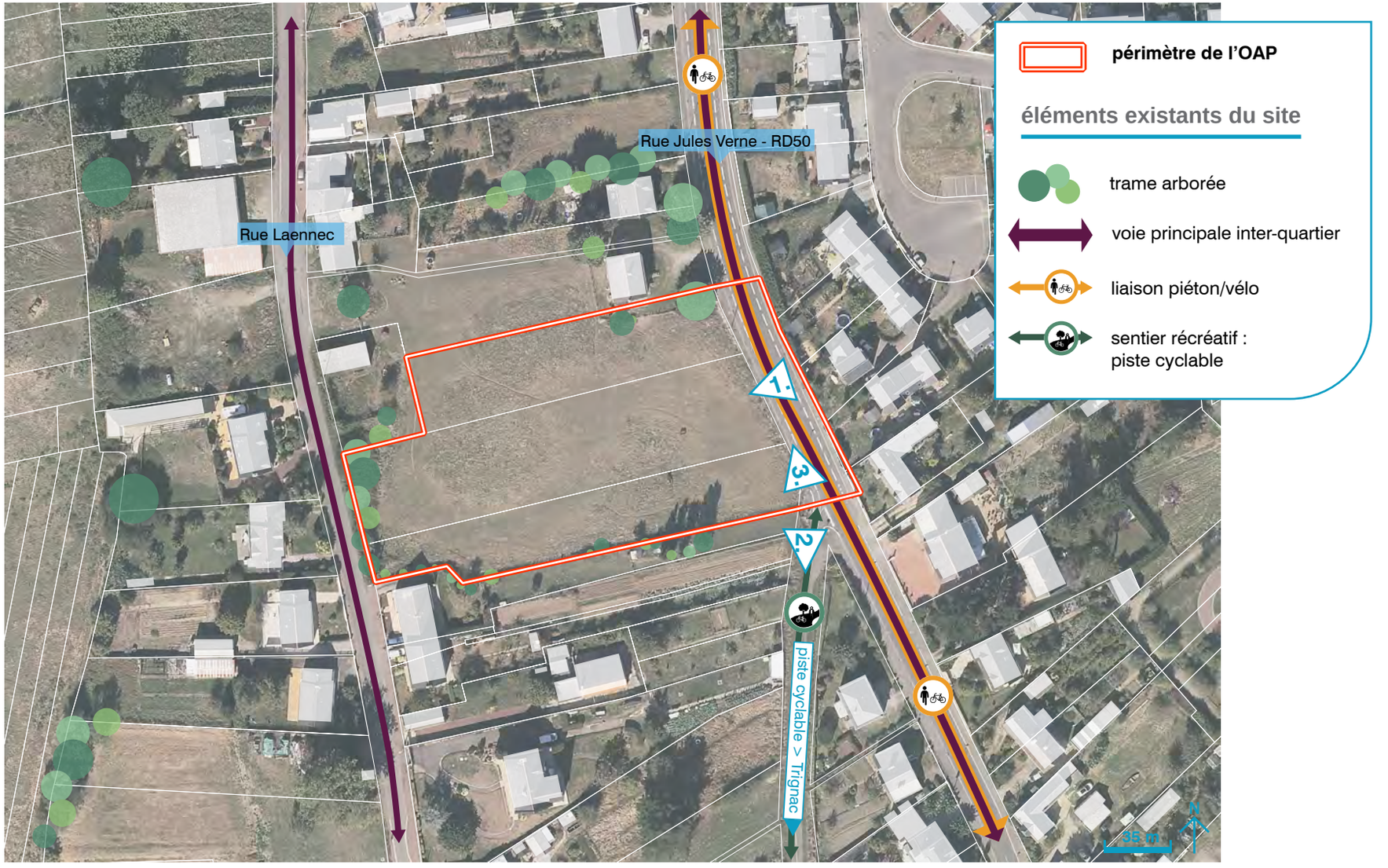


3. Le contexte de la rue Jules Verne à hauteur du site : ouverture paysagère sur les marais et intersection avec la piste cyclable.

PRÉSENTATION DU SITE

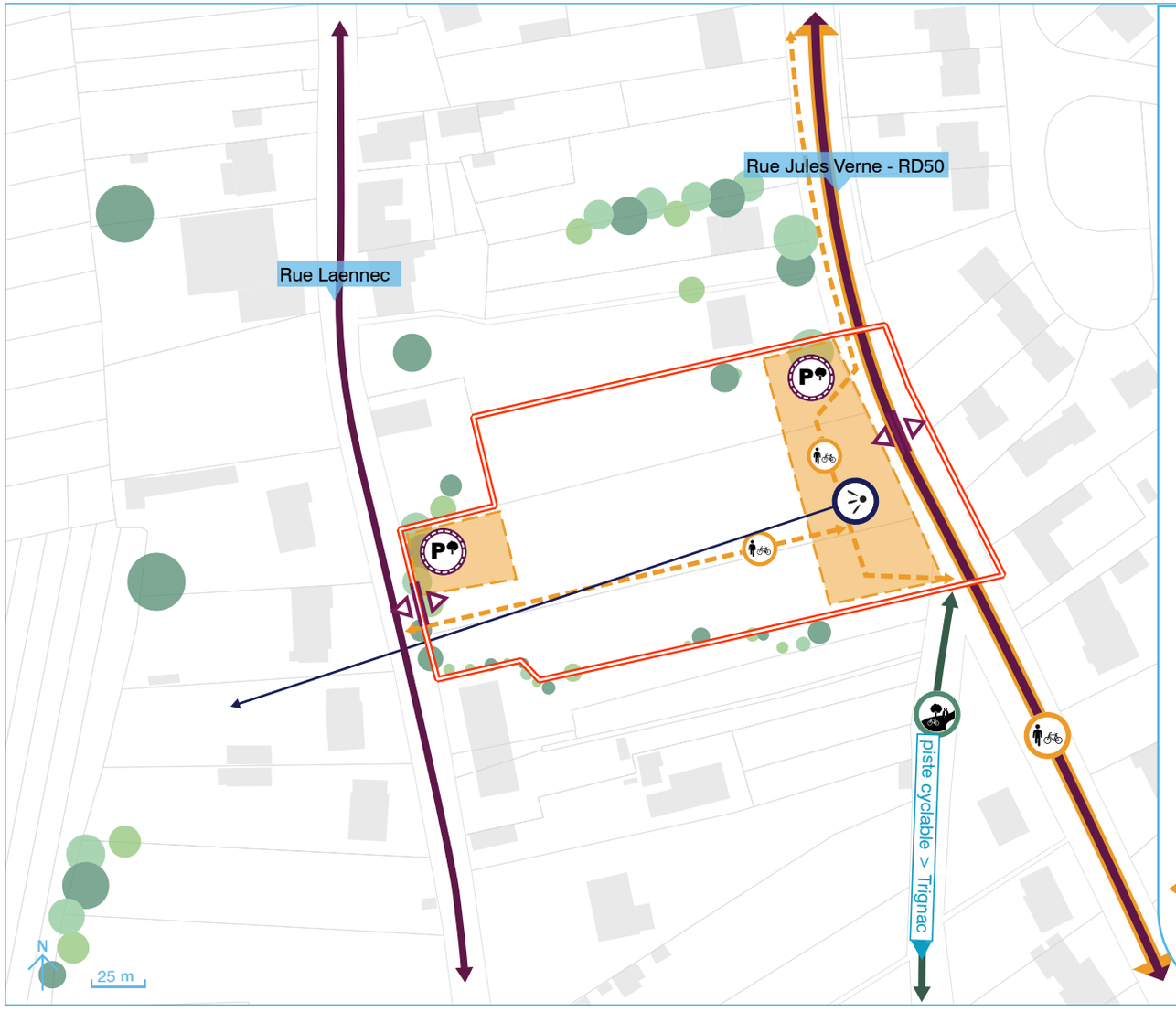
Îlot Grée 42

Saint-Malo-de-Guersac



Îlot Grée 42

Saint-Malo-de-Guersac



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Accompagner l'urbanisation d'une trame végétale en lien avec la palette végétale des marais

Affirmer le point de vue repère et structurant sur les marais

Principes d'intégration à la forme urbaine

Signaler l'ouverture paysagère et ménager la sécurité des liaisons piéton/vélo par deux plateaux-espaces publics

Principes de desserte

Réduire la présence de la voiture aux deux accès principaux

Organiser le stationnement paysager et mutualisé en entrée de site

- Desservir l'opération uniquement par des liaisons piéton/vélo
- Développer au service du quartier une liaison traversante et plantée piéton/vélo

Îlot Grée 42

Saint-Malo-de-Guersac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le coeur d'îlot doit être préservé de toute construction pour conserver l'ouverture paysagère sur les marais depuis la RD 50.
- Un plateau d'espaces publics, régulateur de vitesse des véhicules et véritable parvis au site, doit être intégré à la RD 50 et au projet pour mettre en scène l'ouverture paysagère sur les marais.

recommandations

- L'urbanisation du site doit intégrer des plantations en lien avec la palette végétale des marais notamment en coeur d'îlot et en accompagnement des abords du bâti.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les deux accès est/ouest au site sur les rues Jules Verne et Laennec doivent organiser entrée et stationnement pour desservir à distance raisonnable à pied les habitations et ménager l'ouverture paysagère sur les marais.
- Une liaison piéton/vélo, accessible à tous, depuis la rue Jules Verne doit être aménagée vers la rue Laennec. Cette même liaison doit assurer la continuité avec la piste cyclable.

recommandations

- Le stationnement en entrée de site doit pour limiter son impact sur l'ouverture paysagère être mutualisé et paysager.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée en une seule tranche,
- Accueillir une opération de 30 logements/ha minima dont 30 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel dense et/ou de l'habitat intermédiaire avec des espaces extérieurs privatifs.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

Îlot Mahé 2 43

Saint-Malo-de-Guersac

Caractéristiques du site

- L'îlot Mahé constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.9 hectare en coeur d'ilôt de centre-bourg. Le site est actuellement accessible au nord depuis la rue Alfred Mahé.
- Ce coeur d'ilôt s'inscrit dans un tissu résidentiel de maisons individuelles d'époques et de styles architecturaux très variés. L'îlot se caractérise en revanche par un contexte de jardins et d'arbres de hautes tiges, également présents au sein du périmètre de projet.
- L'îlot Mahé, majoritairement libre d'urbanisation, intègre au sud des fonds de parcelles occupés par des petits bâtis annexes.



1. L'accès principal au coeur d'îlot depuis la rue Alfred Mahé.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de l'îlot Mahé a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant au sein des dents creuses une nouvelle offre d'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Révéler le potentiel de nouvelle offre d'habitat dans le coeur de bourg, sur le domaine et à l'initiative des propriétaires privés, en complément des opérations maîtrisées par la collectivité.

- Conserver le caractère intimiste et jardiné du coeur d'îlot.

- Développer le maillage piéton et vélo de centre-bourg et maîtriser la place de la voiture en coeur d'îlot.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La rue Emile Zola (RD 50) à hauteur du site.

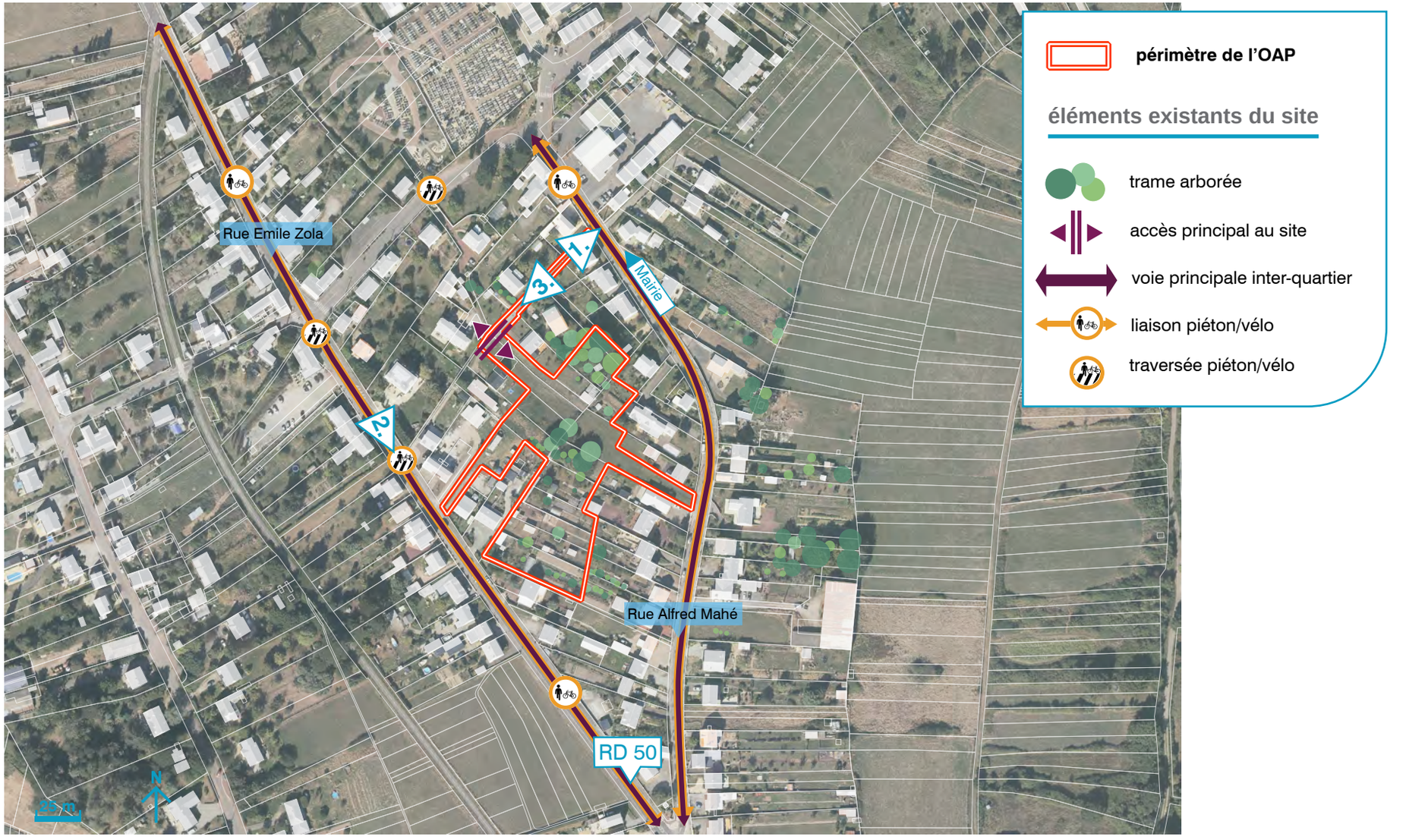


3. Le coeur d'îlot depuis l'accès principal.

PRÉSENTATION DU SITE

Îlot Mahé 2 43

Saint-Malo-de-Guersac



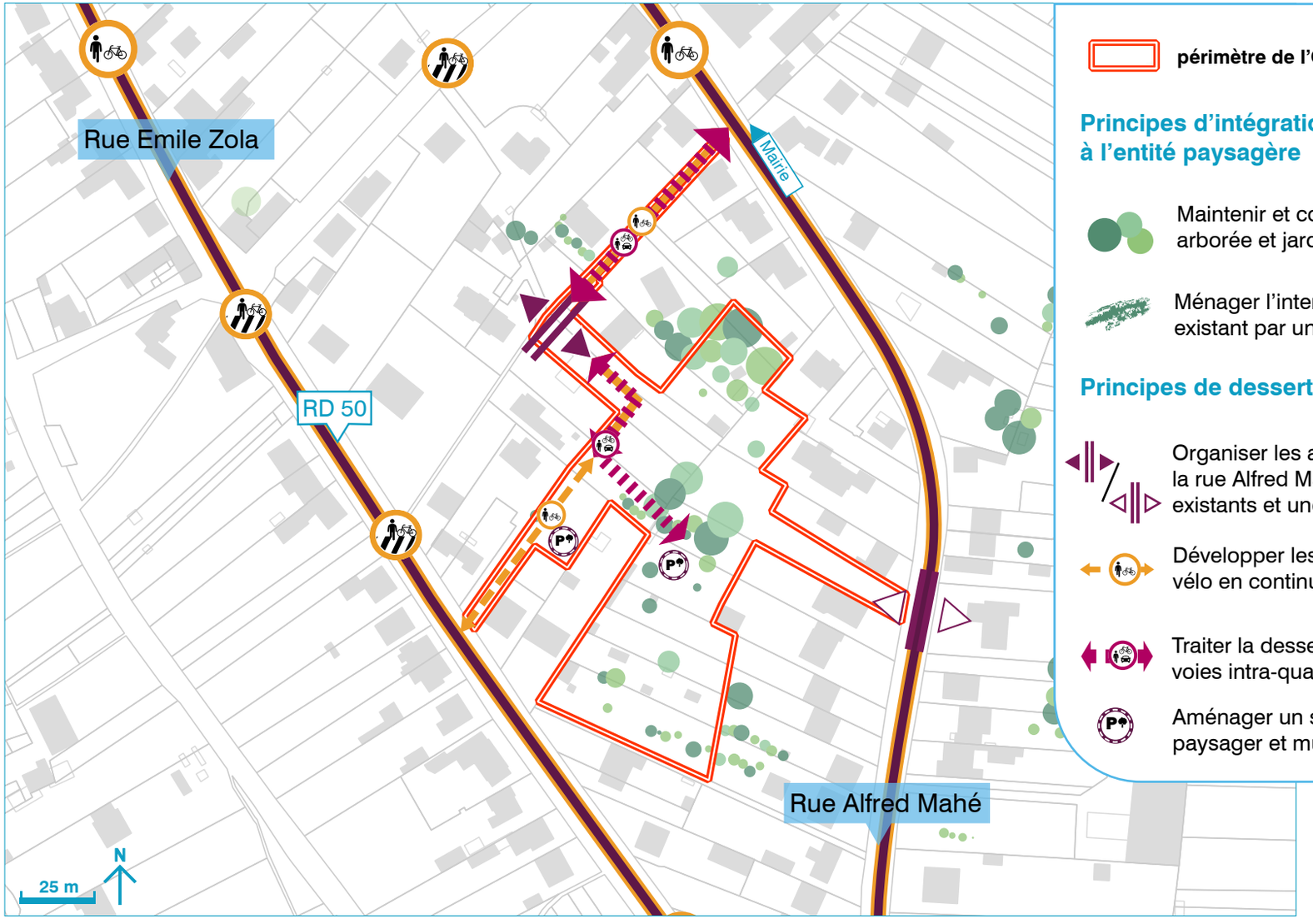
périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- accès principal au site
- voie principale inter-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo

Îlot Mahé 2 43

Saint-Malo-de-Guersac



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame arborée et jardinée du coeur d'îlot

Ménager l'interface avec le bâti existant par une lisière paysagère

Principes de desserte

Organiser les accès au site depuis la rue Alfred Mahé via des accès existants et une dent creuse

Développer les liaisons piéton/vélo en continuité des existantes

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Aménager un stationnement paysager et mutualisé de proximité

Îlot Mahé 2 43

Saint-Malo-de-Guersac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame arborée en coeur d'îlot doit être maintenue et renforcée par une lisisère paysagère en interface avec le bâti existant notamment pour ménager l'intimité entre les habitations existantes et futures.

recommandations

- L'urbanisation du site doit intégrer des plantations en lien avec le caractère jardiné du coeur d'îlot notamment le long des liaisons piétons/vélo et en accompagnement des abords du bâti.

Les composantes structurantes du projet



Préserver le caractère paysager de l'accès principal depuis la rue Alfred Mahé

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'organisation du bâti futur doit préserver l'intimité des habitations existantes.
- Les accès nord depuis la rue Alfred Mahé doivent organiser entrée et stationnement pour desservir à distance raisonnable à pied les habitations et ménager le caractère jardiné du coeur d'îlot.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Une liaison piéton/vélo, accessible à tous, depuis la rue Emile Zola doit être aménagée vers la rue Alfred Mahé.

recommandations

- Le stationnement en entrée de site doit pour limiter son impact sur le paysage du coeur d'îlot être mutualisé et paysager.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 20 logements à l'hectare minimum.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel et/ou de l'habitat intermédiaire avec des espaces extérieurs privatifs.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Gagnerie du Boucha 44

Saint-Malo-de-Guersac

Caractéristiques du site

- La Gagnerie du Boucha constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 3.4 hectares à 500 mètres du centre-bourg et aux portes des marais. Ce secteur de projet s'intègre à la Zone d'Aménagement Concerté de la «Gagnerie du Boucha».
- Le site est délimité à l'est par la rue Aristide Briand et à l'ouest par le stade municipal, tandis qu'en limite nord et sud le site est bordé de maisons individuelles.
- Le projet de ZAC propose d'urbaniser les pâtures en partie centrale et de mobiliser les fonds de parcelles. Il intègre tant de l'habitat collectif, que de l'individuel et de l'individuel groupé desservis par des voies intra-quartier et des espaces paysagers.



1. L'entrée sur site depuis la rue de la Paquelais : la liaison piéton/vélo le long du stade (à droite) et l'espace cross.

Objectifs généraux

L'aménagement de la Gagnerie du Boucha a pour objectif de conforter l'offre en logement proche du centre-bourg.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du centre-bourg et valoriser la proximité des équipements et services de celui-ci.

- Valoriser le maillage de liaisons piéton/vélo au sein du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. L'entrée du stade minicipal : stationnement et à droite, la liaison piéton/vélo vers le site de la Gagnerie.

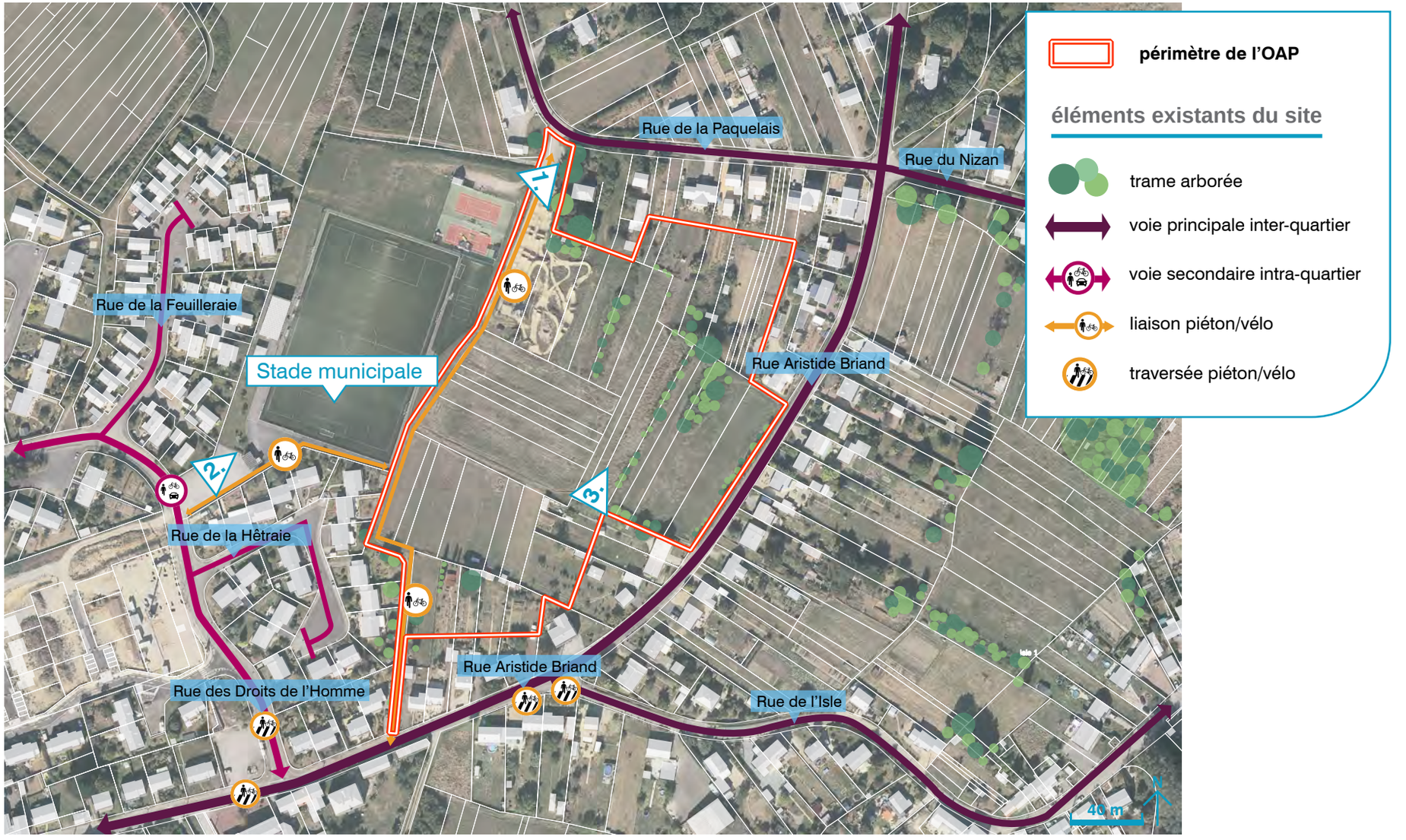


3. Le contexte paysager de la Gagnerie du Boucha : patûres et fonds de parcelles jardinés des maisons individuelles.

PRÉSENTATION DU SITE

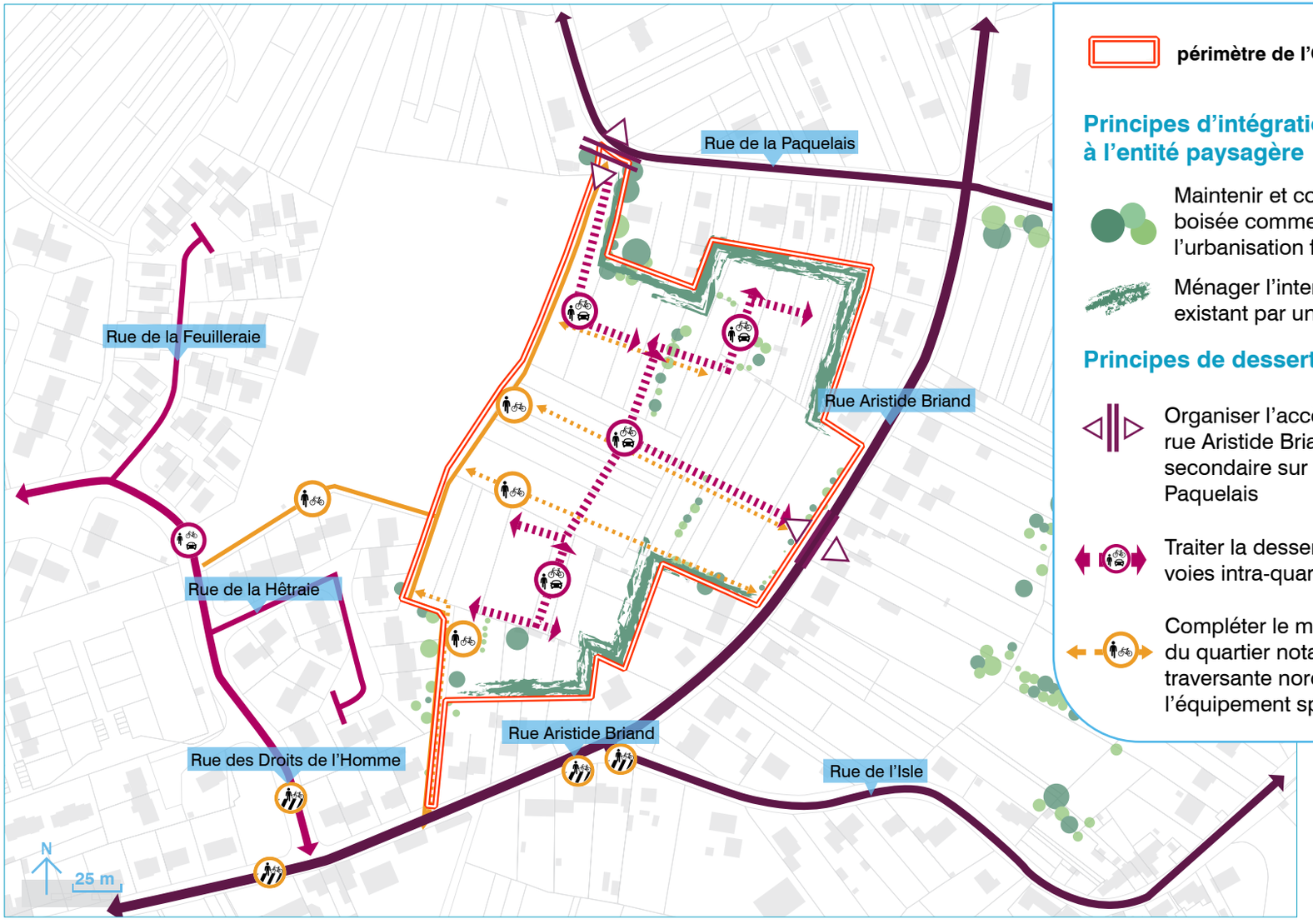
Gagnerie du Boucha 44

Saint-Malo-de-Guersac



Gagnerie du Boucha 44

Saint-Malo-de-Guersac



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame boisée comme structure de l'urbanisation future

Ménager l'interface avec le bâti existant par une lisière paysagère

Principes de desserte

Organiser l'accès principal sur la rue Aristide Briand et un accès secondaire sur la rue de la Paquelais

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Compléter le maillage piéton/vélo du quartier notamment la liaison traversante nord/sud en lisière de l'équipement sportif

Gagnerie du Boucha 44

Saint-Malo-de-Guersac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée caractéristique doit être préservée et renforcée en lisière du site et pour le traitement des interfaces avec le bâti existant.
- En cas d'éclaircissement ponctuel du boisement, sélectionner et maintenir les sujets de hautes tiges pour l'insertion des futures constructions.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent s'appuyer sur les accès existants rue Aristide Briand et rue de la Paquelais.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage existant de liaisons piéton/vélo aux abords du stade doit être intégré et complété au sein du site.

recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble, devant porter sur la totalité du site de la présente OAP, réalisé en une ou plusieurs tranches.
- Pour les parcelles situées en zone UBa3 : la construction d'annexes, d'une surface de plancher inférieure à 20m² et situées à proximité immédiate des constructions existantes est autorisée
- Accueillir une opération d'habitat d'une densité brute* de 25 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser, au minimum, 25 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

Les composantes structurantes du projet



Développer une lisière paysagère en interface avec le bâti existant que soit ou non mobilisés les fonds de parcelles.



Conforter l'accessibilité piéton/vélo depuis le centre-bourg en valorisant les liaisons existantes.



Promouvoir la diversité architecturale et des formes d'habiter.

PRÉSENTATION DU SITE

Aignac 45
Saint-Joachim

Caractéristiques du site

- Aignac constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 1.9 hectare dans la gagnerie de l'île d'Aignac, au sein d'un vaste coeur d'îlot. Desservi par la rue du stade à l'est et par la rue de la Rinais à l'ouest, il bénéficie d'une position stratégique en entrée sud de l'île, proche de la RD 50.
- Le site s'inscrit dans le paysage des îles de Brière des marais insulaires, caractérisées par leurs organisations urbaines en gagnerie, la présence de chaumières et leurs ouvertures paysagères sur le grand marais.
- Projet de renouvellement urbain d'un ancien terrain de football, le site est aujourd'hui un îlot libre d'urbanisation, à l'exception au sud-est d'un ancien moulin. Au nord, il jouxte une école maternelle tandis que ses autres rives sont constituées de fonds de parcelles de maisons individuelles.



1. L'accès principal au site par la rue du stade.

Objectifs généraux

L'aménagement du site d'Aignac a pour objectif de conforter l'île en développant une nouvelle offre d'habitat à proximité directe des équipements scolaires et d'une desserte en transports en commun.

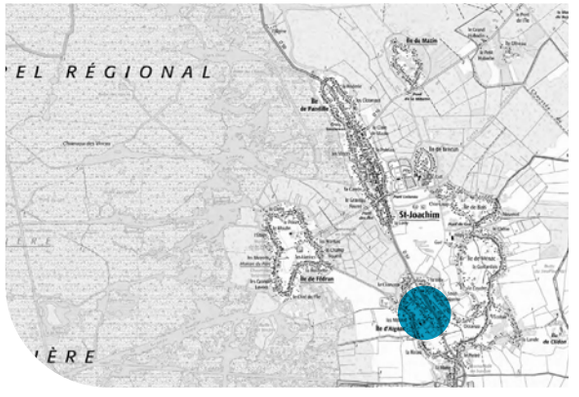
Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Réinterpréter les principes traditionnels d'organisation et d'implantation du bâti.

- Affirmer l'entrée de l'île par la requalification de la rue du stade et des abords de l'école.

- Développer le maillage piéton et vélo à l'échelle du projet et de l'île.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Les fonds de parcelles de la rue de la Rinais et au premier plan l'ancien terrain de football.



3. L'entrée de l'école maternelle et l'esplanade de stationnement dont stationnement bus.

PRÉSENTATION DU SITE

Aignac 45
Saint-Joachim

périmètre de l'OAP

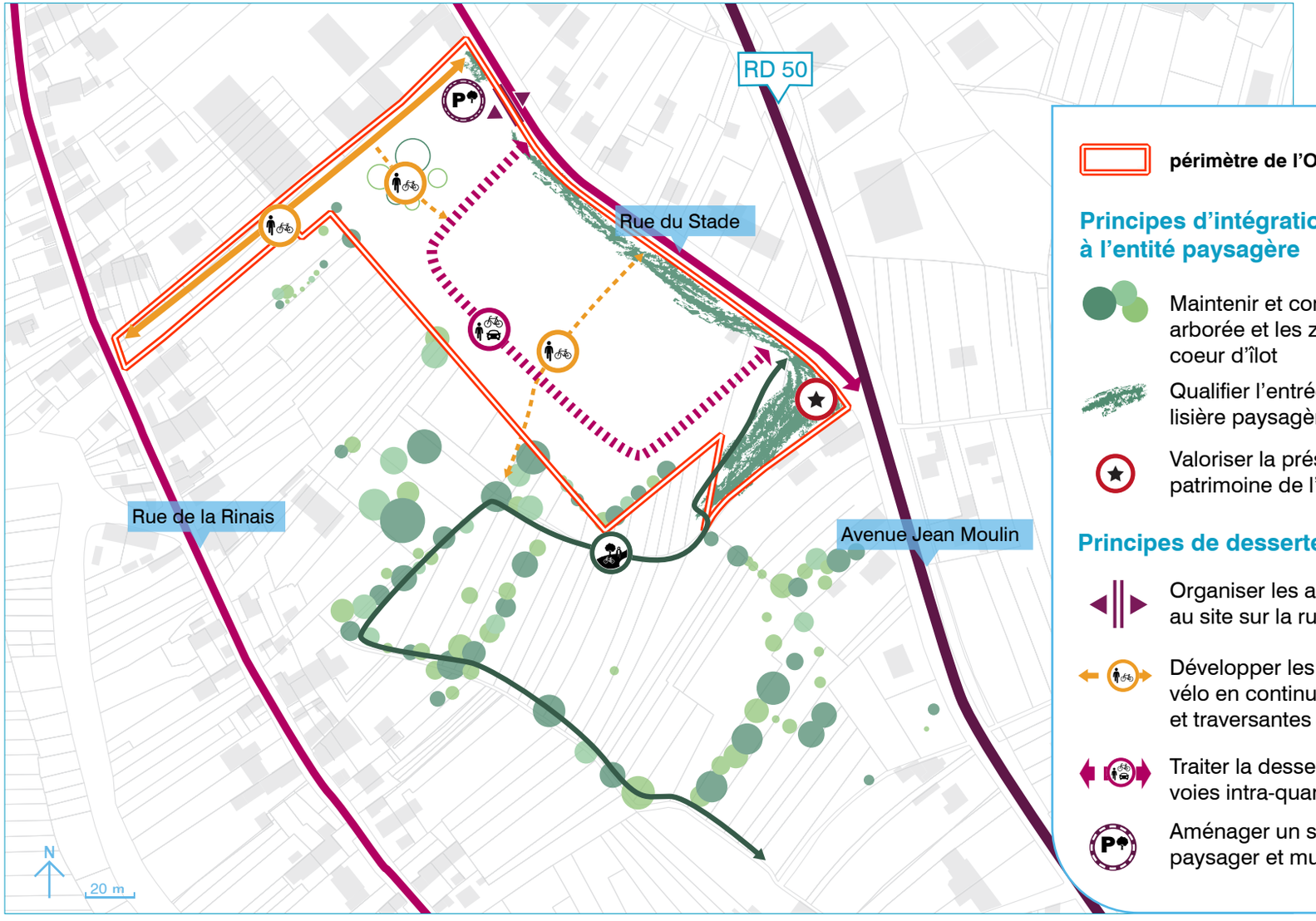
éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif
- élément patrimonial et/ou structurant
- stationnement



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Aignac 45
Saint-Joachim



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame arborée et les zones humides du coeur d'îlot

Qualifier l'entrée de l'île par une lisière paysagère

Valoriser la présence du patrimoine de l'ancien moulin

Principes de desserte

Organiser les accès principaux au site sur la rue du stade

Développer les liaisons piéton/vélo en continuité des existantes et traversantes à l'échelle du site

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Aménager un stationnement paysager et mutualisé de proximité

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame boisée caractéristique doit être préservée et renforcée en particulier en lisière du site et pour le traitement des interfaces avec le bâti existant.
- Les espaces humides et ronciers situé en dehors du site, à l'est, doivent être préservés et valorisés dans le projet.
- La rue du stade doit être requalifiée notamment par une lisière paysagère à l'échelle de l'entrée de ville et ménageant l'interface avec le projet.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent s'appuyer sur l'accès existants à hauteur de l'école sur la rue du stade et sur la dent creuse plus au sud de cette même rue.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants et valoriser les sentiers récréatifs vers le grand marais.

recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.
- L'architecture du projet peut s'inspirer de la forme urbaine traditionnelle et de l'architecture contemporaine à proximité du site.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble, devant porter sur la totalité du site de la présente OAP, réalisé en une ou plusieurs tranches.
- Accueillir une opération d'habitat d'une densité brute* de 30 logements à l'hectare minimum dont 25 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Conserver la frange boisée en limite de site.



Requalifier l'entrée de l'île sud et son ouverture paysagère.

Joachim du Bellay 46

Saint-Joachim

Caractéristiques du site

- L'îlot Joachim du Bellay constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0.2 hectare au sein du centre-bourg. Il bénéficie de la proximité de commerces, services et d'équipements tels que la bibliothèque.
- Le site s'inscrit dans le paysage des îles de Brière des marais insulaires, caractéristiques par leurs organisations urbaines en gagnerie, leur centre-bourg traversé par la RD 50 et les ouvertures paysagères vers les marais.
- Projet de renouvellement, le site est occupé de différents bâtiments d'habitation et présente un coeur d'îlot jardiné.



La RD 50 à hauteur de la mairie.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement du site de Joachim du Bellay a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant au sein des dents creuses une nouvelle offre d'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser du bâti existant et recréer une «pièce urbaine».

- Diversifier l'offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**

PRÉSENTATION DU SITE

Joachim du Bellay 46

Saint-Joachim

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- stationnement



Joachim du Bellay 46

Saint-Joachim



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Intégrer à l'urbanisation des coeurs d'îlots jardinés : espace public traversant et jardins privatifs

Ménager le traitement des interfaces avec la ruelle transversale par une lisière paysagère jardinée

Principes de desserte

Organiser l'accès principal au site sur la rue Joliot Curie

Intégrer la liaison piéton/vélo existante dans le traitement de l'accès principal

Intégrer la ruelle transversale pour la desserte et l'accès secondaire au site

Joachim du Bellay 46

Saint-Joachim

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Le coeur d'îlot jardiné doit être intégré à l'urbanisation en espace public traversant et en jardins privatifs.

recommandations

- L'urbanisation du site doit intégrer des plantations en lien avec la palette végétale des marais notamment le long des liaisons piétons/vélo et en accompagnement des abords du bâti.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les deux accès au site sur les rues Joliot Curie et la ruelle doivent organiser entrée et stationnement pour desservir à distance raisonnable à pied les habitations et ménager l'emprise de la voie sur l'îlot..
- Une liaison piéton/vélo, accessible à tous, depuis la rue Joliot Curie doit être aménagée vers la rue de la Potriais. Cette même liaison doit assurer la desserte interne de l'îlot.

recommandations

- Le stationnement en entrée de site doit pour limiter son impact sur l'îlot être mutualisé et paysager.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération de 40 logements/ha dont 30 % de logements locatifs sociaux.
- Conserver la maison adressée sur la rue Joliot Curie et renover celle en limite de site à l'est.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel dense et/ou de l'habitat intermédiaire avec des espaces extérieurs privatifs.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

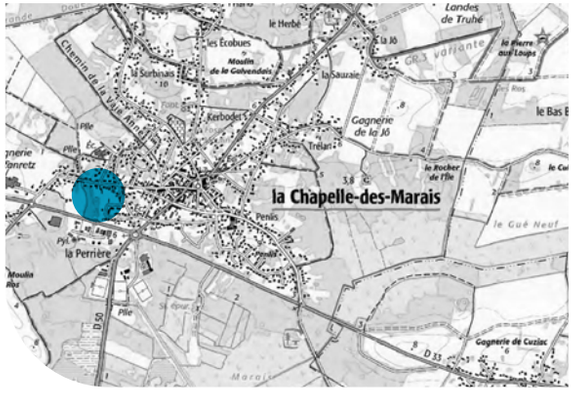
Clos Miraud 2

La Chapelle-des-Marais

47

Caractéristiques du site

- Le Clos Miraud 2 constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 1.6 hectare à moins de 500 m au sud-ouest du centre-bourg. Desservi par la route d'Herbignac-RD33, il bénéficie de la proximité des services, équipements et commerces de centre-bourg et du supermarché au sud de la RD 33.
- Le site s'inscrit au coeur d'un quartier résidentiel : au nord, le long de la rue du Lavoir est implanté de l'habitat individuel et à l'est, une opération récente organise, le long de la rue du Moulin des Landes, des logements individuels groupés et collectifs.
- Le Clos Miraud 2 est libre d'urbanisation, boisé et délimité à l'ouest par le canal de la Vaie de Mayun. Un accès principal au site est intégré au giratoire sur la RD33 à hauteur de l'entrée de la zone artisanale et des accès secondaires notamment piéton/vélo s'esquissent depuis la rue du Lavoir et en continuité de l'opération récente de la Perrière.
- Une partie ouest du site est concernée par un risque faible d'inondation (AZI Brière).



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le fossé humide et le talus bocager en limite sud du site, le long de la RD 33, face à la zone artisanale.



2. Le canal de la Vaie de Mayun, limite ouest du site du Clos Miraud 2.

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Clos Miraud 2 a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Compléter et diversifier l'offre en logements du centre-bourg dans la continuité de l'opération de la Perrière.
- Révéler la présence du canal de la Vaie de Mayun et son boisement dans une opération de qualité.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **des marais insulaires*.**

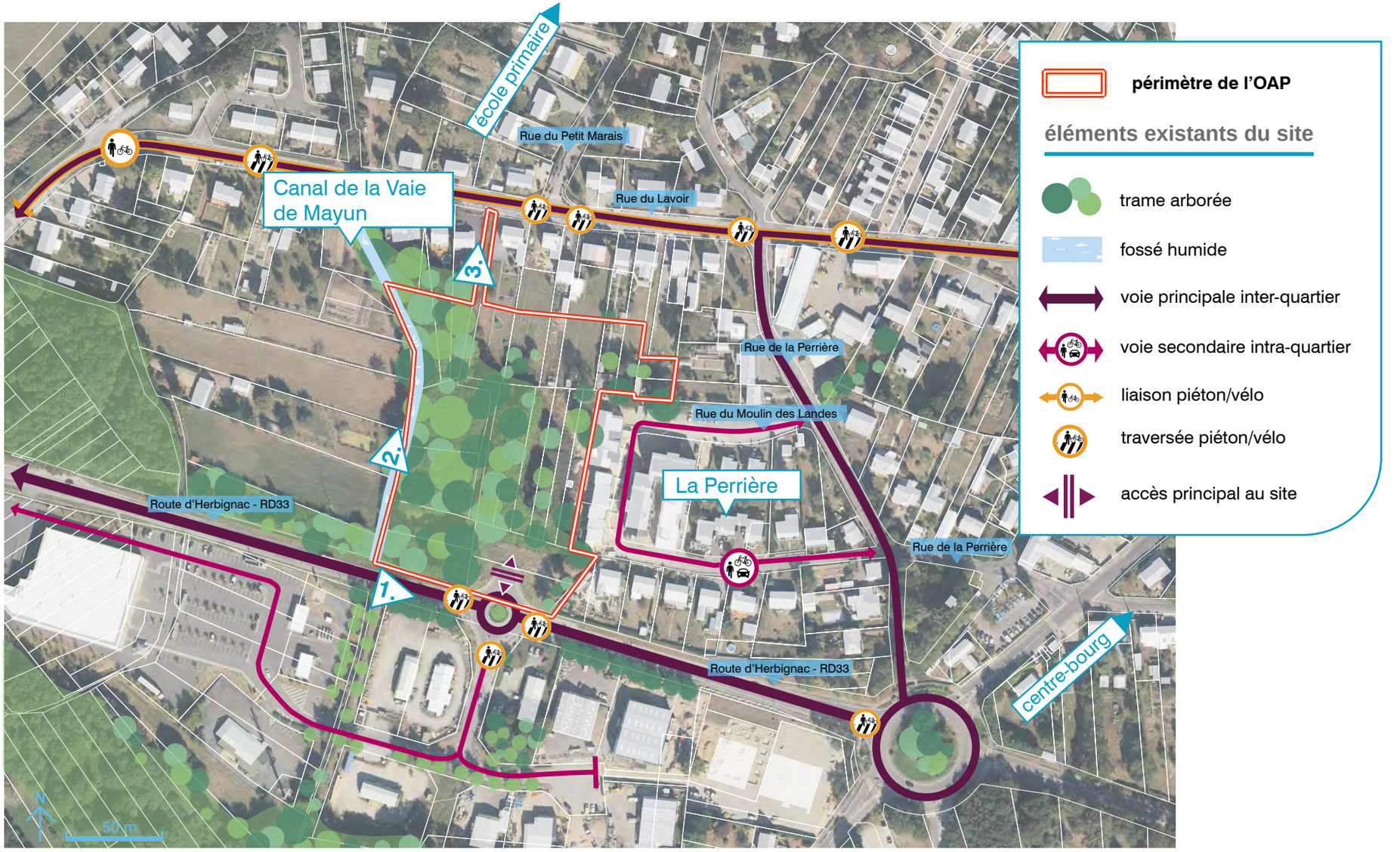


3. L'accès au site depuis la rue du Lavoir, un cheminement pitéon/vélo dans l'axe de la rue du Petit Marais.

PRÉSENTATION DU SITE

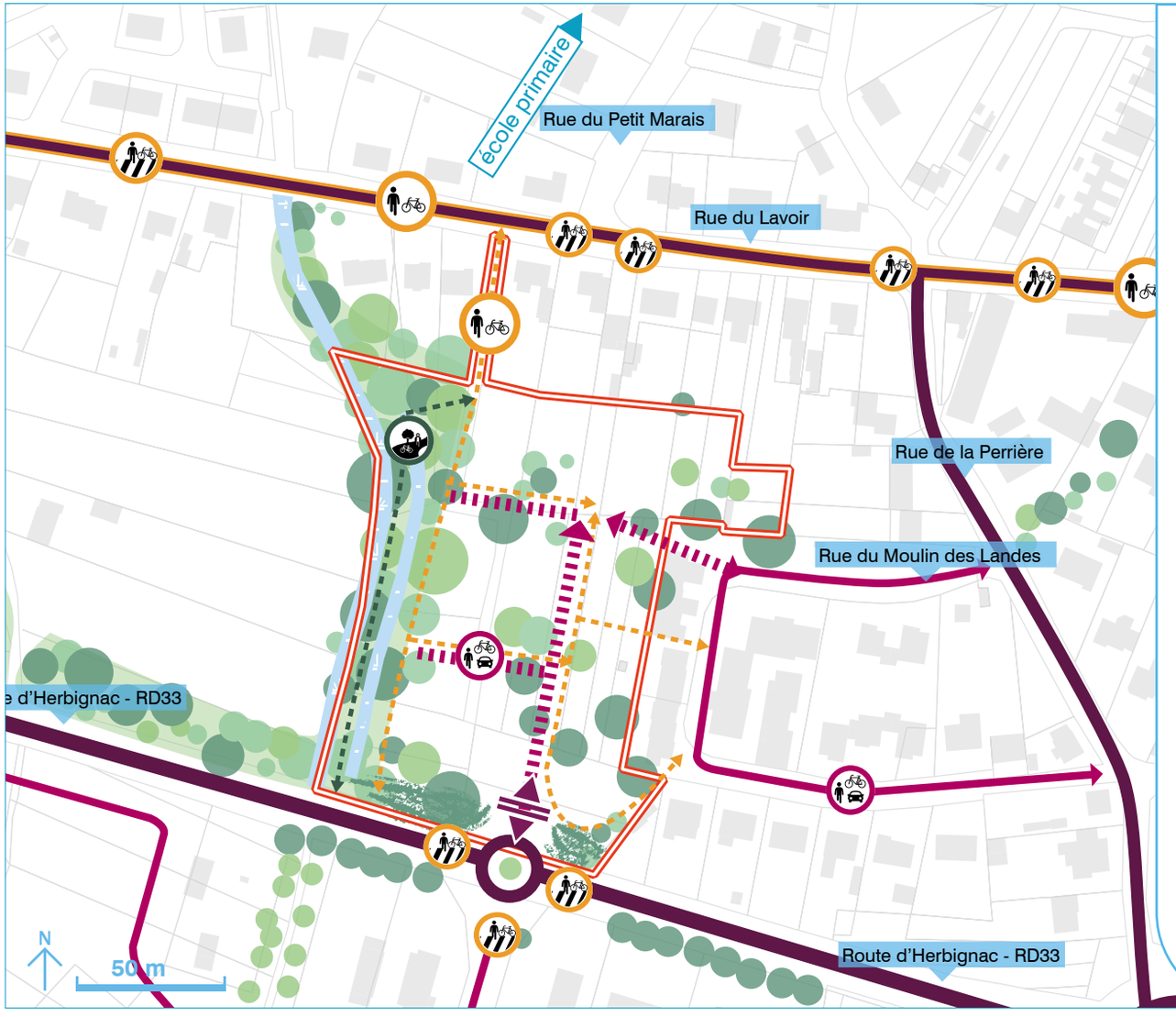
Clos Miraud 2 47

La Chapelle-des-Marais



Clos Miraud 2 47

La Chapelle-des-Marais



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir les lisières paysagères, la ripisylve du canal et intégrer l'urbanisation au boisement

Renforcer le traitement des interfaces avec la RD 33 et mettre en valeur le canal et le boisement dès l'entrée sur site

Préserver le fossé humide et ses boisements associés

Principes de desserte

Aménager l'accès principal du site à hauteur du giratoire

Développer au service du quartier une liaison traversante nord/sud le long du canal

Compléter le maillage piéton/vélo du quartier notamment en direction de l'école au nord et en lien avec l'opération récente à l'est

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Clos Miraud 2

47

La Chapelle-des-Marais

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature paysagère en limite du site (fossé, talus bocager...) doit être préservée en particulier à hauteur de l'accès principal.
- Le canal et sa ripisylve doivent être maintenus et valorisés dans la composition du site (gestion intégrée des eaux, liaison piéton/vélo...) et ce dès l'entrée principale.
- L'urbanisation doit s'intégrer au boisement en préservant notamment les sujets de hautes tiges afin de ménager les co-visibilités et l'interface avec le bâti existant.

recommandations

- La présence de l'eau doit être valorisée dans la conception du projet (ex : intégration aux espaces publics, gestion intégrée des eaux pluviales...).

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal doit être aménagé depuis le giratoire de la RD 33 face à la zone d'activité. Les accès secondaires doivent s'intégrer à la desserte existante du quartier.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Une liaison traversante piéton/vélo doit être intégrée au site le long du canal et assurer une continuité sécurisée entre le quartier, l'école et le centre-bourg. Elle doit s'accompagner d'autres liaisons transversales.

recommandations

- Le stationnement doit tirer avantage du boisement existant pour un traitement paysager et intégré.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 20 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser, au minimum, 25 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel et/ou individuel groupé, que du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



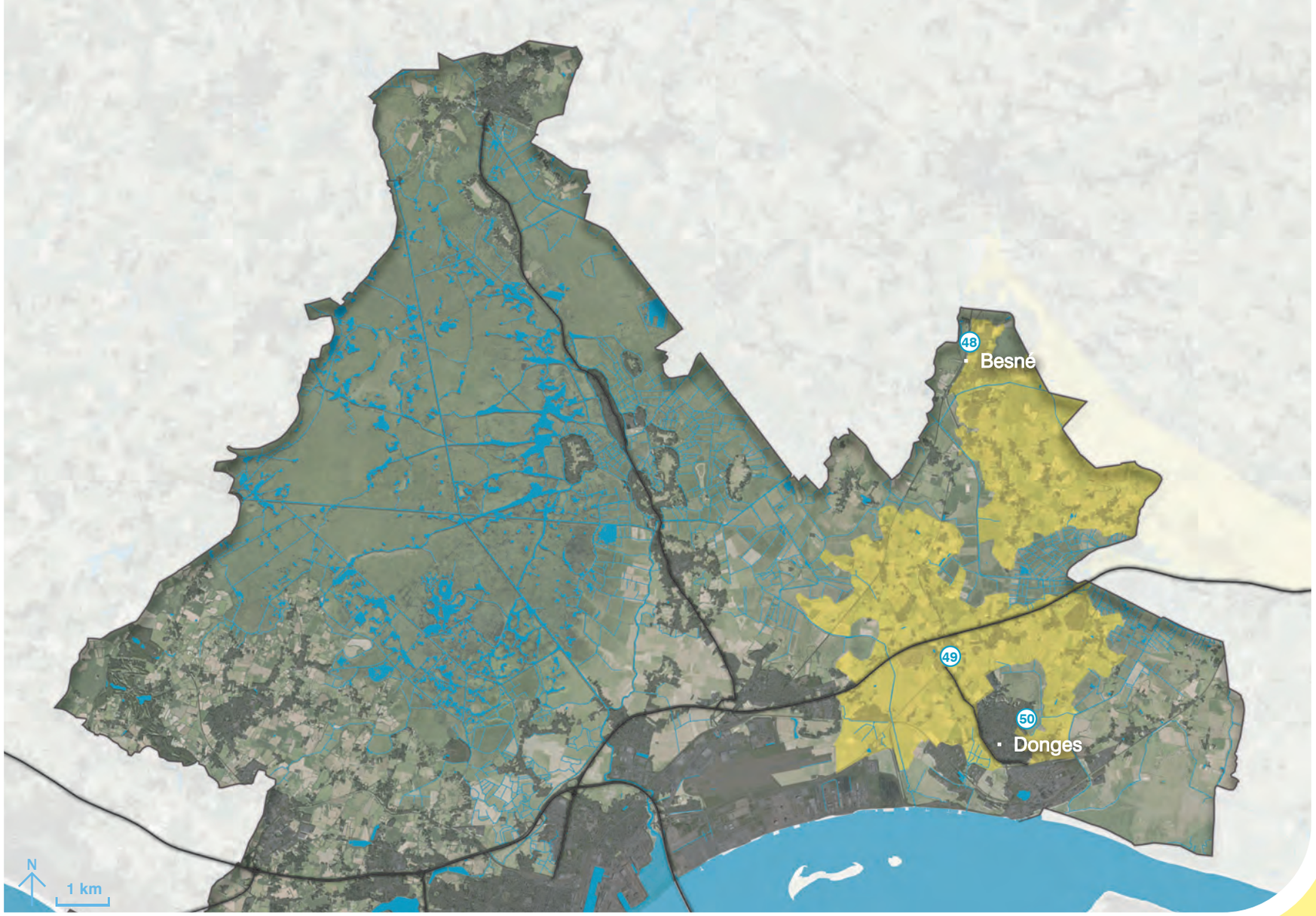
Valoriser les accès secondaires piéton/vélo sur le site comme des sentiers récratifs et sécurisés pour les scolaires.



Tirer parti de la présence du canal dans la composition du site et la gestion des eaux.



Valoriser les liaisons piéton/vélo de la rue du Lavoir comme desserte du centre-bourg.



7. LE BOCAGE DU MARAIS

› DONGES › BESNÉ

7. LE BOCAGE DU MARAIS

48 **Les Hameaux du Parc** › Besné › 212

49 **Six Croix** › Donges › 216

50 **L'Espérance** › Donges › 220

Les Hameaux du Parc

Besné

48

Caractéristiques du site

- Les Hameaux du Parc constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 15.6 hectares au coeur du centre-bourg et bénéficiant de la desserte proche de la RD 773. Ce secteur de projet s'intègre à la Zone d'Aménagement Concerté des «Hameraux du Parc» dont l'urbanisation est en cours.
- Le site est délimité à l'ouest par un merlon planté le long de la RD 773 et prend place sur d'anciens terrains agricoles en second rideau de la rue de la Roche à Berthe, rue principale du centre-bourg. Le projet de ZAC intègre et valorise comme support des interfaces entre bâtis et des liaisons piéton/vélo les nombreux bosquets boisés et quelques zones humides.
- L'urbanisation en cours des Hameaux du Parc, intègre tant de l'habitat collectif, que de l'individuel et de l'individuel groupé desservis par des voies intra-quartier et des espaces paysagers.
- Une partie centrale du secteur est concernée par le risque faible d'inondation (AZI Brière).



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. La desserte intra-quartier et la diversité architecturale au sein des opérations en cours.



2. Le traitement paysager et la liaison piéton/vélo au sein des opérations en cours.

Objectifs généraux

L'aménagement des Hameaux du Parc a pour objectif de conforter l'offre en logement et en équipement du centre-bourg.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du centre-bourg et valoriser la proximité des équipements et services de celui-ci.

- Ménager la consommation d'espace en extension urbaine et conforter la trame paysagère existante.

- Valoriser le maillage de sentiers récréatifs vers les espaces de nature et développer les liaisons piéton/vélo au sien du centre-bourg.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage du marais*.**



3. Le contexte paysager existant des Hameaux du Parc : taillis humides et bosquets boisés.

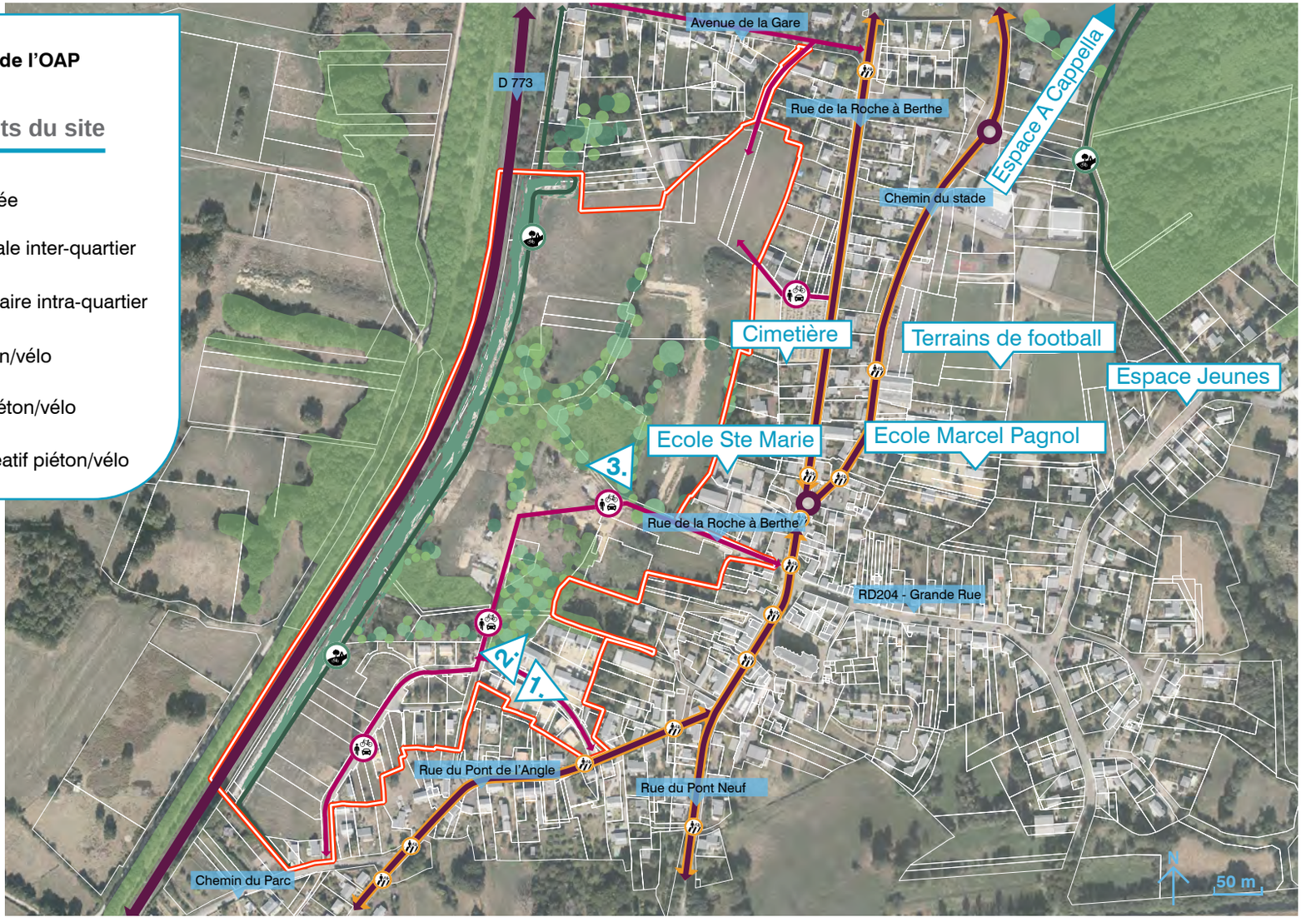
Les Hameaux du Parc 48

Besné

périmètre de l'OAP

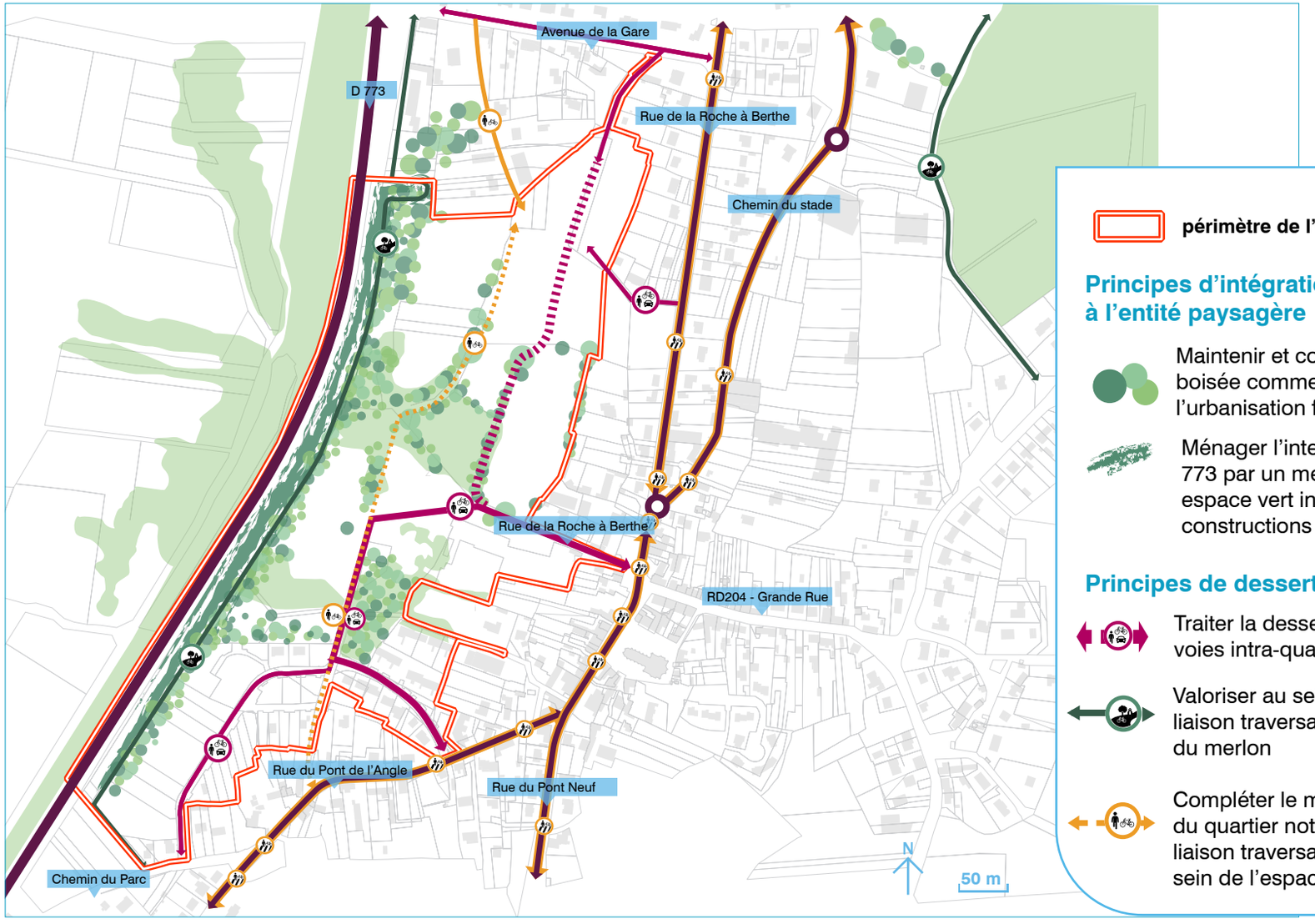
éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- sentier récréatif piéton/vélo



Les Hameaux du Parc 48

Besné



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame boisée comme structure de l'urbanisation future

Ménager l'interface avec la RD 773 par un merlon planté et un espace vert intégrant le recul des constructions

Principes de desserte

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Valoriser au sein du projet la liaison traversante nord/sud le long du merlon

Compléter le maillage piéton/vélo du quartier notamment par une liaison traversante nord/sud au sein de l'espace public du merlon

Les Hameaux du Parc 48

Besné

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de bosquets boisés et taillis humides caractéristique des lieux doit être préservée et renforcée afin de structurer l'urbanisation en «chambres boisées habitées».
- L'interface avec la RD 773 doit être ménagée par un merlon planté et un espace de recul des constructions offrant des espaces de nature et/ ou de jadins.

recommandations

- L'interface avec le bâti existant peut être ménagée par l'orientation du bâti et/ou un recul planté filtrant les vues.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent s'appuyer sur les accès existants et transversaux à la desserte principale du centre-bourg, la rue de la Roche à Berthe. Les accès aux îlots doivent être positionnés de façon à préserver au maximum les boisements et espaces naturels.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traitée par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer les chemins existants.

recommandations

- Le stationnement doit tirer avantage du boisement existant pour un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble, devant porter sur la totalité du site de la présente OAP, réalisé en une ou plusieurs tranches.
- Accueillir une opération mixte équipements/habitat d'environ 200 logements.
- Réaliser, au minimum, 25 % de logements locatifs sociaux.
- Intégrer la gestion des zones humides conformément aux études et à la réglementation en vigueur.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel, individuel groupé et/ou du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Affirmer la trame paysagère par un réseau de liaisons piéton/vélo, accès sécurisés au centre-bourg et aux équipements.



Conforter l'accessibilité piéton/vélo depuis le centre-bourg par une desserte interne en voie intra-quartier.



Promouvoir la diversité architecturale et des formes d'habiter.

PRÉSENTATION DU SITE

Six Croix 49
Donges

Caractéristiques du site

- En continuité de la ZAC des Six Croix accueillant une trentaine d'entreprises sur 25 hectares, le site de la ZAC de « Six Croix 2» représente un potentiel d'environ 30 hectares cessibles répartis en deux secteurs au nord et au sud de la RD 100.
- Situé au carrefour d'axes routiers structurants (RN171 et RD 100) et dans le foncier rétro-portuaire, par ailleurs quasiment épuisé, Six Croix 2 constitue à la fois la porte d'entrée Est de l'agglomération et l'entrée du centre-ville de Donges.
- Le site s'intègre au sein d'une trame bocagère et de zones humides (environ 11 hectares) favorable à l'intégration paysagère de la future urbanisation et à l'image de la future zone d'activités.
- Le secteur humide au nord du site est également identifié en risque faible d'inondation (AZI Brière).
- Le site est concerné par deux servitudes : des canalisations de transport d'hydrocarbures en limite nord et est du site et une canalisation de gaz traversant le sud du site d'est en ouest.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. La lisière paysagère avec la RD 100 à hauteur de l'entrée du Parc d'Activités des Six Croix 1.



2. Le Parc d'Activités des Six Croix 1 depuis la voie de desserte centrale, parallèle à la RD 100.

Objectifs généraux

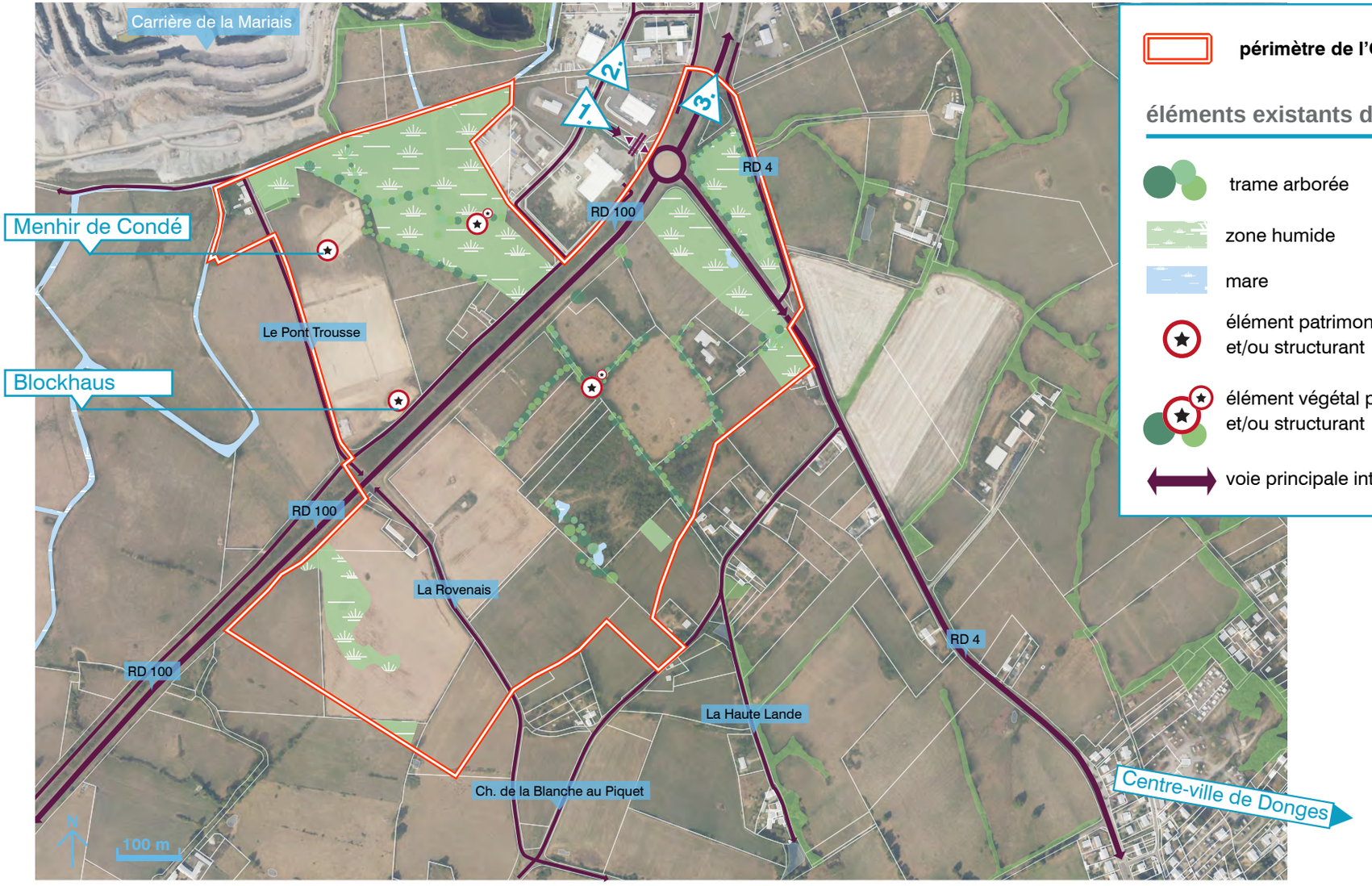
L'aménagement de Six Croix a pour objectif, conformément au Schéma d'Accueil des Entreprises, de conforter le développement des industries du territoire en complémentarité avec la zone d'activités existantes.
Il s'agit de :
- Positionner le site de Six Croix en tant que troisième parc stratégique de l'agglomération.
- Qualifier l'entrée Est de l'agglomeration à la fois porte d'entrée du centre-ville de Donges et du port.
- Préserver et valoriser dans le cadre du projet la trame écologique et paysagère notamment les zones humides.



3. Au nord du site, la séquence de RD 100 à la fois entrée sur le Parc d'Activités et d'entrée de ville de Donges.

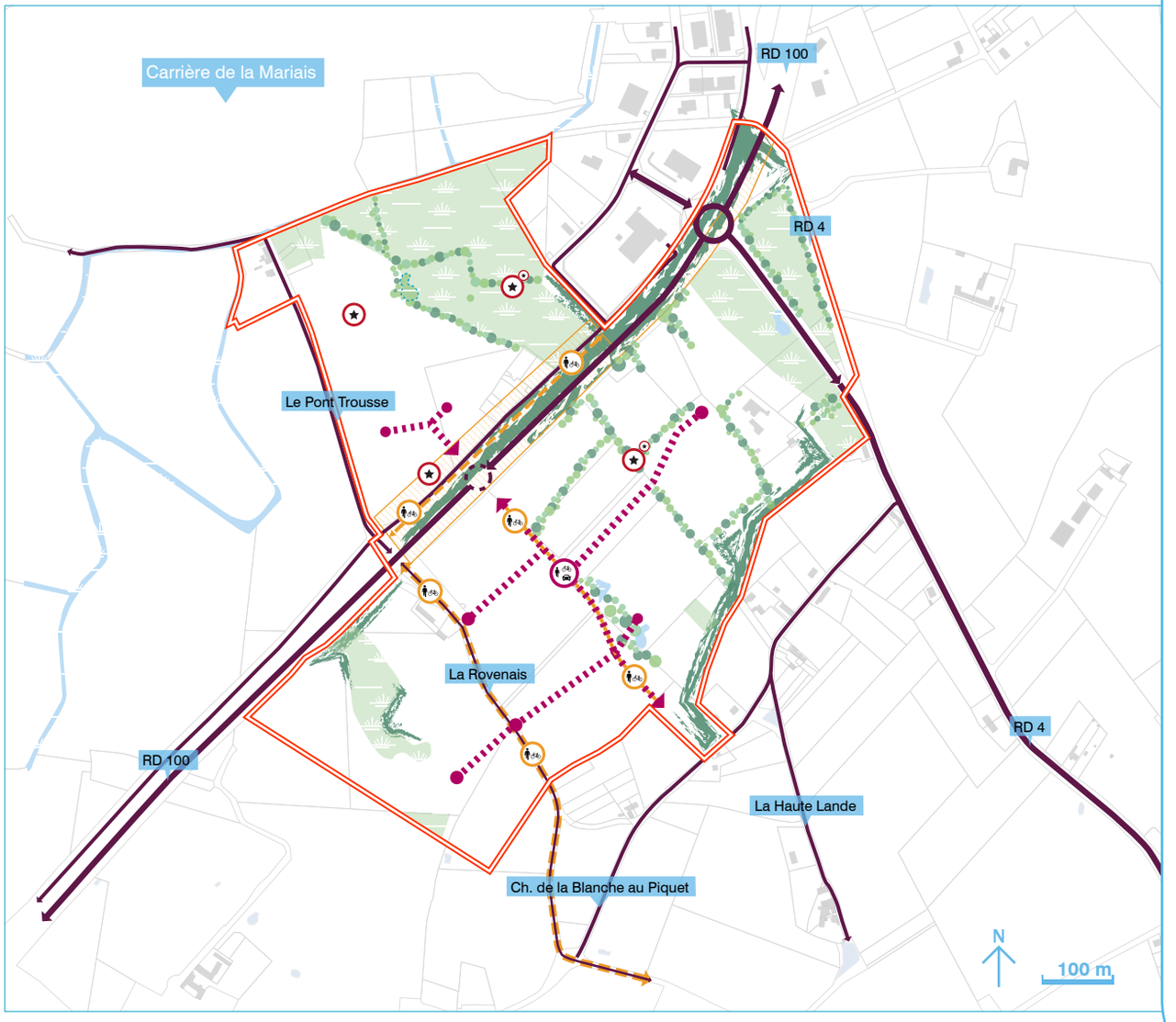
PRÉSENTATION DU SITE

Six Croix 49
Donges



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Six Croix 49
Donges



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Préserver les zones humides et en créer une sur la zone nord

Préserver les mares

Préserver les arbres identifiés

Maintenir et conforter la trame boisée comme structure de l'urbanisation

Ménager l'interface avec la RD 100, la lisière sud et les zones humides par des aménagements paysagers

Principes d'intégration à la forme urbaine

Maintenir un recul inconstructible de 25m. au sud et de 35m. au nord de l'axe de la RD 100

Préserver les éléments patrimoniaux : menhir et blockhaus

Principes de desserte

Organiser les accès par la création d'un giratoire sur la RD 100

Qualifier la desserte interne des sites par des voies intra-quartier

Intégrer des liaisons piéton/vélo notamment à la desserte interne

Six Croix 49
Donges

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les zones humides présentes sur les deux secteurs à aménager doivent être préservées et valorisées pour l'intégration paysagère du projet. Une zone humide complémentaire doit être créée en partie nord à proximité du linéaire bocager en partie centrale.
- Les mares existantes sur le site doivent être protégées.
- Les arbres identifiés au sein de linéaires bocagers doivent être préservés.
- La trame bocagère du site doit être conservée et valorisée comme charpente de l'intégration paysagère de l'urbanisation future.
- L'interface avec la RD 100, la lisière sud et les zones humides doit être ménagée par des aménagements paysagers. Ces aménagements doivent à la fois assurer une intégration paysagère du projet, qualifier l'entrée de ville de Donges et préserver la cadre de vie des villages existants.
- Les bassins de rétention à créer doivent s'intégrer aux lisières paysagères et aménagements paysagers réalisés dans le cadre du projet.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Un recul inconstructible de 25m. au sud et de 35m. au nord doit être maintenu de part et d'autre de l'axe de la RD 100. Ce recul doit permettre la composition d'une entrée de ville qualitative ryhtmée par une architecture intégrée au paysage et des percées visuelles sur les espaces naturels et paysagers.
- Les éléments patrimoniaux (menhir et blockhaus) doivent être préservés.
- Les accès aux deux secteurs de la zone d'activité doivent être organisés par la création d'un carrefour giratoire offrant un accès lisible et sécurisé et permettant de desservir aisément les 2 secteurs de la ZAC, de part et d'autre de la route départementale.
- Le maillage de liaisons piéton/ vélo est assuré sur la partie nord le long de la RD 100 et sur la partie sud par des voies transversales. Par ailleurs, la desserte agricole doit également être maintenue.
- Le maillage en liaison piéton/vélo est assuré sur la partie nord le long de la RD 100 et sur la partie sud sur des voies transversales. La desserte agricole est également maintenue.

les recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation



les intangibles du projet

L'opération doit :

- Développer plusieurs lots «prêts à construire» dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs du SAE-Schéma d'Accueil des Entreprises.
- Accueillir de l'activité économique en continuité de l'offre existante sur la zone:
  - de grandes unités industrielles et des activités de soutien aux activités du Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire et des zones industrialo-portuaires
  - en confortement des activités existantes, des entreprises artisanales et de soutien au pôle industrialo-portuaire (maintenance, formation, expertise technique...) qui souhaitent s'implanter sur l'ouest du territoire.
  - la relocalisation des entreprises de Donges impactées par le projet de dévoiement de la voie ferrée Nantes/ Le Croisic et, le cas échéant, par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

PRÉSENTATION DU SITE

L'Espérance 50
Donges

Caractéristiques du site

- L'Espérance constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 2.9 hectares à moins de 600 m au nord-est du centre-bourg. Desservi à l'ouest par l'avenue des Herlains et à l'est par la rue Léo Lagrange, le site bénéficie de la proximité du pôle d'équipements de la salle des Guifettes, des salles omnisports municipales et de la salle du Petit Marais.
- Le site est à l'interface entre, au nord et à l'ouest, un quartier résidentiel de maisons individuelles et petits collectifs, et au sud et à l'est des équipements, du stationnement et une ouverture sur des espaces agricoles. De part et d'autre, l'Espérance dispose de liaisons piéton/vélo et d'une trame arborée.
- L'Espérance, libre d'urbanisation est délimitée à l'est par un mur le long duquel court une liaison piétonne (photo 1- à gauche) et se ponctue de boisements. À l'ouest, le site est occupé par le stade du Bois Houta et un bâtiment sportif desservi par la rue d'Artois.
- la moitié est du site est concernée par le risque d'inondation au regard de l'AZI de la Loire.
- Le site est localisé au sein du PPRT de Donges.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. La liaison piétonne en limite est du site : à droite la rue Léo Lagrange et la salle des Guifettes



2. Le stade et bâtiment sportif du Bois Houta (depuis la rue d'Artois)

Objectifs généraux

L'aménagement du site de l'Espérance a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo, et de valoriser l'offre en équipements.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier l'offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité du centre-bourg.

- Valoriser l'ouverture paysagère sur les espaces agricoles et la trame paysagère du quartier (jardin, boisements, bocage...).

- Développer le maillage piéton/vélo de centre-bourg et valoriser l'offre en stationnement existante.

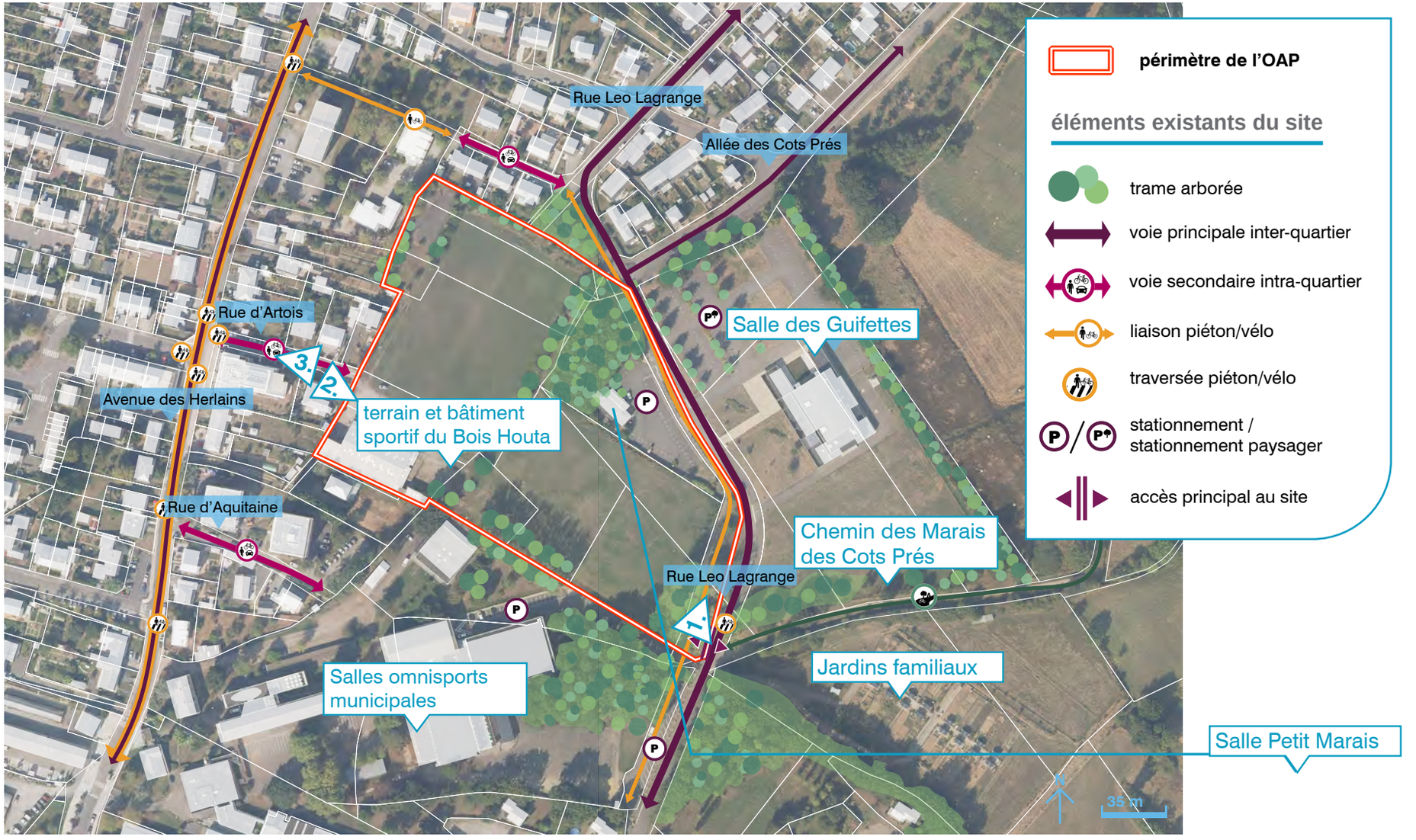
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage du marais*.**



3. Le quartier résidentiel à l'ouest du site (depuis la rue d'Artois)

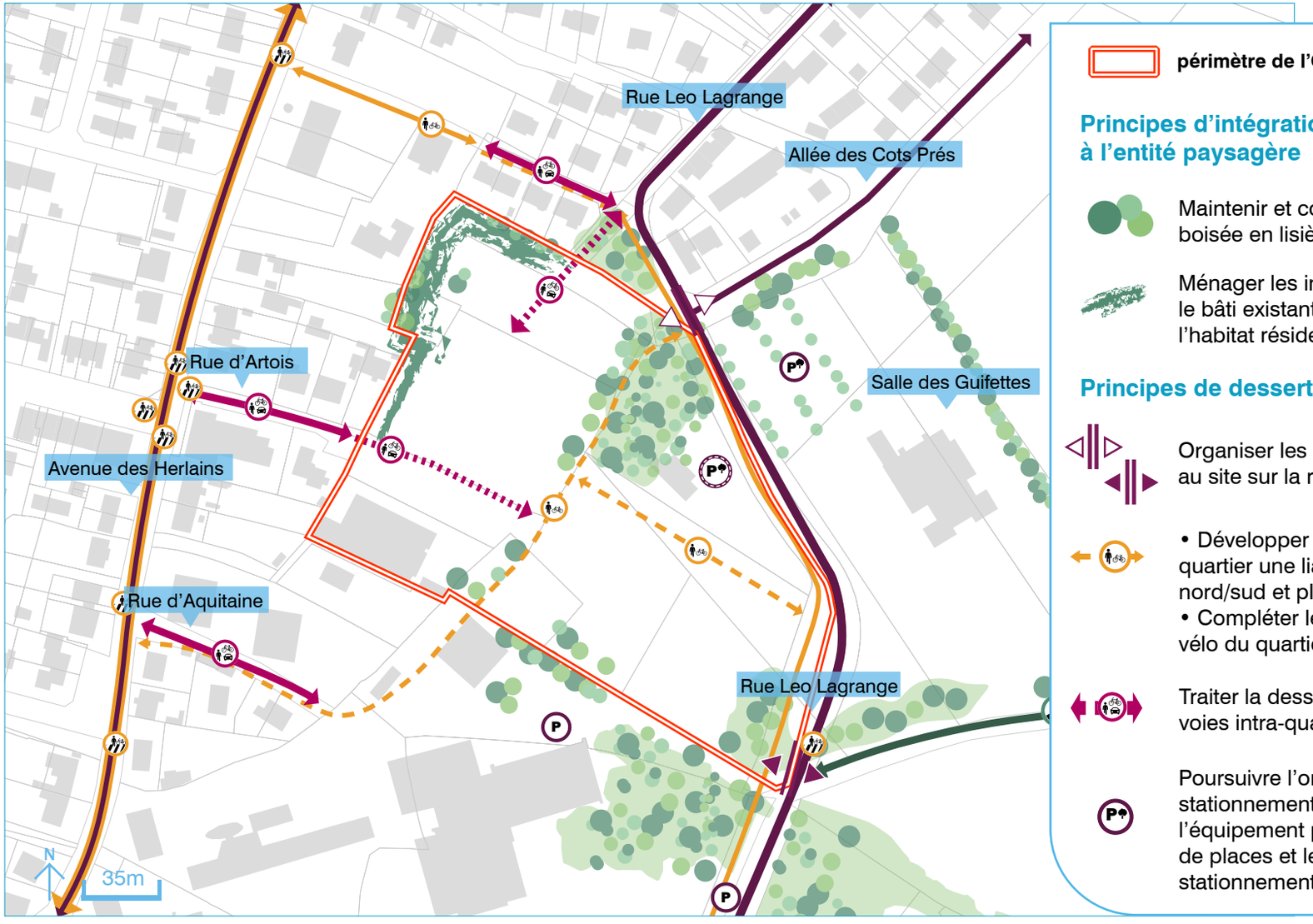
PRÉSENTATION DU SITE

L'Espérance 50
Donges



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'Espérance 50
Donges



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame boisée en lisière de site

Ménager les interfaces avec le bâti existant, notamment de l'habitat résidentiel

Principes de desserte

Organiser les accès principaux au site sur la rue Léo Lagrange

- Développer au service du quartier une liaison traversante nord/sud et plantée piéton/vélo
- Compléter le maillage piéton/vélo du quartier

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Poursuivre l'organisation du stationnement à destination de l'équipement par mutualisation de places et le paysager stationnement paysager

L'Espérance 50
Donges

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les massifs boisés en bordure est de site doivent être maintenus et intégrés au projet comme support des liaisons piétons-vélos et d'espaces publics de proximité.

recommandations

- L'ouverture paysagère en direction des espaces agricoles et du chemin des Marais des Cots Prés peut être maintenue.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'épannelage de l'Espérance doit se construire en dialogue avec les gabarits existants : habitat individuel au nord, collectifs et équipements au sud.
- Les accès principaux au site doivent être aménagés à hauteur d'entrées et de stationnements existants afin d'encourager leur mutualisation notamment du côté de la rue Léo Lagrange. Les stationnements doivent être paysagés pour compléter la trame arborée du site.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Des liaisons piéton/vélo au sein du site doivent compléter le maillage existant notamment une liaison traversante nord/sud.

Éléments de programmation



les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble, devant porter sur la totalité du site de la présente OAP, réalisé en une ou plusieurs tranches.
- Accueillir une opération mixte équipements/habitat d'une densité brute* de 30 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser, au minimum, 30 % de logements locatifs sociaux.
- Prendre en compte la gestion des zones humides et des risques inondation conformément aux études et à la réglementation en vigueur.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel groupé et/ou du collectif.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir les lisières bocagères.



Encourager la mutualisation des stationnements notamment entre équipements.



Intégrer des voies intra-quartier pour la desserte du site.



8. LE CORDON URBAIN

› DONGES › MONTOIR-DE-BRETAGNE › SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

8. LE CORDON URBAIN

51 **Les Clos Galants Est** › Donges › 226

52 **La Taillée** › Montoir-de-Bretagne › 230

53 **Pré de la Cure** › Montoir-de-Bretagne › 234

54 **Le Champ Rocheau** › Montoir-de-Bretagne › 238

55 **l'Ormois** › Montoir-de-Bretagne › 242

56 **ZAC Océane-Acacias** › Trignac › 246

57 **Place de la Mairie** › Trignac › 250

Les Clos Galants Est

Donges

51

Caractéristiques du site

- Les Clos Galants Est constituent un potentiel d'urbanisation d'environ 0.6 hectare à moins de 400 m à l'est du centre-bourg. Desservi par la rue des Clos Galants, le site bénéficie de la proximité des services et équipements du centre-bourg notamment le voisinage direct de l'école Saint-Joseph.
- Le site est à l'interface entre différentes formes bâties (logement individuel et/ou individuel groupé, collectifs du Clos Mignon et à l'ouest un quartier résidentiel de maisons individuelles et petits collectifs); au sud et à l'est des équipements, du stationnement et une ouverture sur des espaces agricoles. De part et d'autre, les Clos Galants disposent de liaisons piéton-vélo et d'une trame arborée.
- Les Clos Galants, libres d'urbanisation le long de la rue des Clos Galants sont délimités à l'est par les parcelles bâties de la rue de l'Ariais.
- Le site est situé au sein du PPRT de Donges.



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le stationnement et les liaisons piéton/vélo de la rue des Ecoles (le site à gauche, face à l'école St-Joseph)



2. L'école Saint-Joseph (face au site) depuis la rue des Clos Galants, voie de desserte du site.

Objectifs généraux

L'aménagement des Clos Galants Est a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo, et de valoriser l'offre en équipements.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier l'offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité du centre-bourg.

- Valoriser l'ouverture paysagère sur les espaces agricoles et la trame paysagère du quartier (jardin, boisements, bocage...).

- Développer le maillage piéton et vélo de centre-bourg et valoriser l'offre en stationnement existante.

- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du cordon urbain*.**

Les Clos Galants Est

Donges

51

périmètre de l'OAP

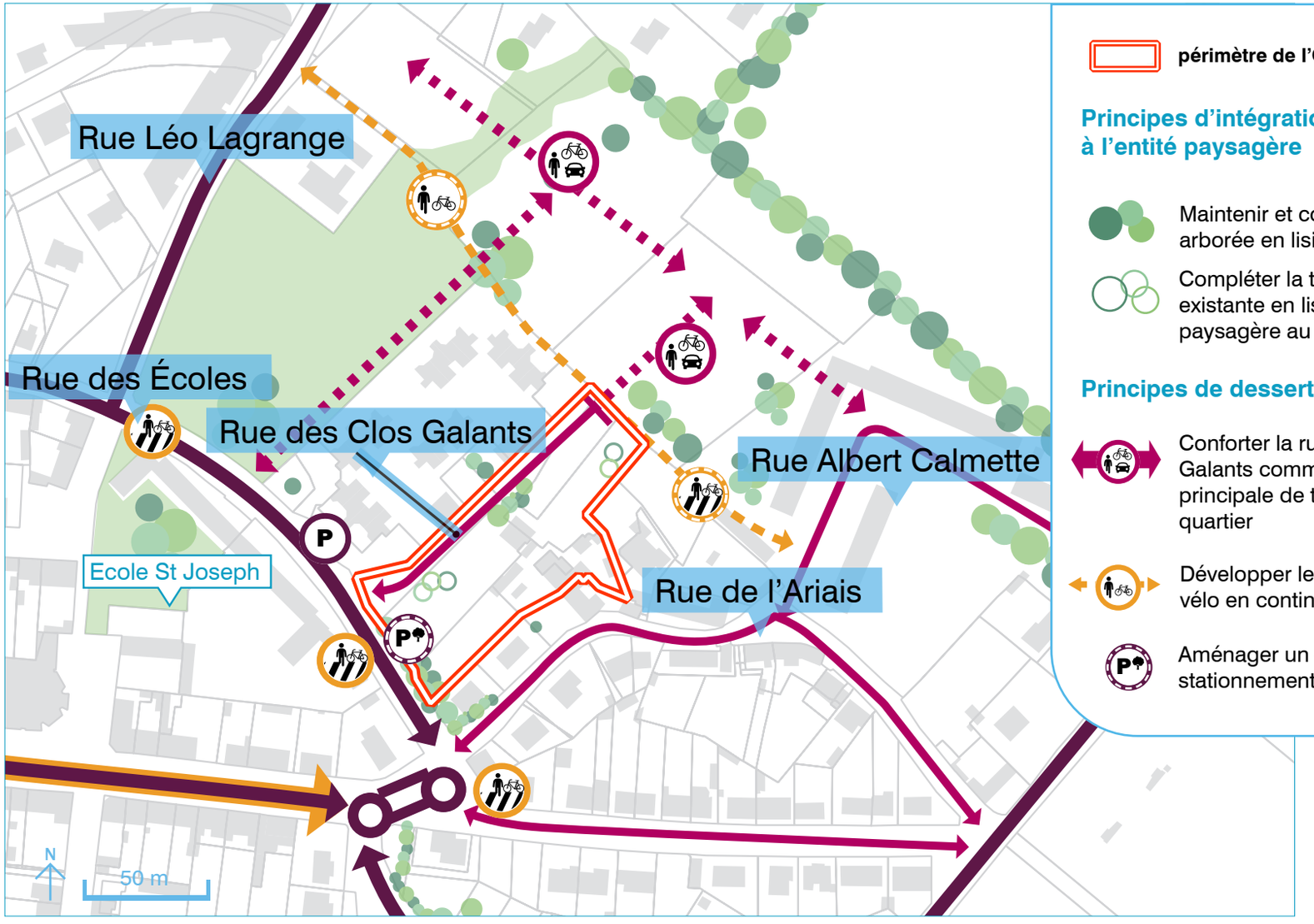
éléments existants du site

- trame arborée
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement



Les Clos Galants Est 51

Donges



Les Clos Galants Est 51

Donges

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- La trame arborée présente en limite de site doit être préservée en tant que possible et complétée d'une trame paysagère au sein du site.
- Le stationnement aménagé au sud du site doit ntégrer un traitement paysager afin de ménager la lisière entre le site et la rue des écoles.

Les composantes structurantes du projet



Maintenir, en tant que possible, la trame arborée en lisière de site.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès principaux au site doivent être aménagés depuis la rue des Clos Galants, voie intra-quartier.
- Une continuité piéton/vélo doit être aménagée au nord/nord-est du site entre la rue Léo Lagrange et la rue Albert Calmette.
- L'épannelage général doit s'établir en lien avec les gabarits existants de part et d'autre du site ; R+C pour la partie faisant face aux maisons individuelles des Clos Galants existant, R+1+C pour la partie Sud et répondant ainsi à l'école Saint-Joseph, tandis que les gabarits de la partie Nord s'adapteront à ceux des futures constructions des Clos Mignon (à savoir R+1 ou R+C).

recommandations

- La rue des Clos Galants du fait qu'elle desserve l'ensemble Clos Mignon-Clos Galants doit avoir un statut de voie intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité valorisant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le stationnement aménagé au sud du site doit être également adréssé sur la rue des écoles pour permettre uen mutualisation des places «visiteurs» pour un usage temporaire pour la dépose école.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser, au minimum, 30 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel et/ou individuel groupé, que du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.



Adapter les typologies architecturales à celles présentes en lisière du site : collectif, individuel groupé, individuel.

La Taillée 52

Montoir-de-Bretagne

Caractéristiques du site

- La Taillée constitue un potentiel de projet d'environ 2.2 hectares à moins de 700 m au nord du centre-bourg. Desservi par la rue du Champ de Courses, le site bénéficie également de la proximité du groupe scolaire Jean Jaurès et du complexe sportif Bonne Fontaine.
- Le site s'inscrit dans un quartier résidentiel de maisons individuelles qualifiées par une trame paysagère de jardins, un maillage de liaisons piéton/vélo et un contexte de grand paysage de marais. A l'ouest du site, de l'autre côté de la rue du Champ de Courses, est installé un cimetière paysager. Au sud de la route des Prés de gris, se situe le parc nature du Pré de la Motte récemment restauré en prairies humides éco-pâturées et alignements de tamaris.
- La Taillée est libre d'urbanisation à l'exception, sur sa partie nord, de deux aires de jeux et d'une liaison piéton/vélo la traversant d'est en ouest.
- Une vaste zone d'aléa faible au regard du risque d'inondation est identifiée en limite ouest du site (AZI Brière).
- Une canalisation de transport d'hydrocarbures traverse le site.



1. L'entrée sur site depuis la rue du Champ de Courses (site à droite)



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Le traitement paysager et la liaison piéton/vélo de l'entrée du quartier de la Taillée

Objectifs généraux

L'aménagement du site de la Taillée a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser l'ouverture paysagère et la proximité avec le parc nature du Pré de la Motte.
- Maintenir l'entrée qualitative sur le quartier de la Taillée et préserver son maillage piéton/vélo.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine du **cordon urbain*.**



3. Le site de la Taillée et le bâti existant de la Route de Revin

PRÉSENTATION DU SITE

La Taillée 52

Montoir-de-Bretagne

périmètre de l'OAP

servitude pipeline

éléments existants du site

trame arborée

espace de nature

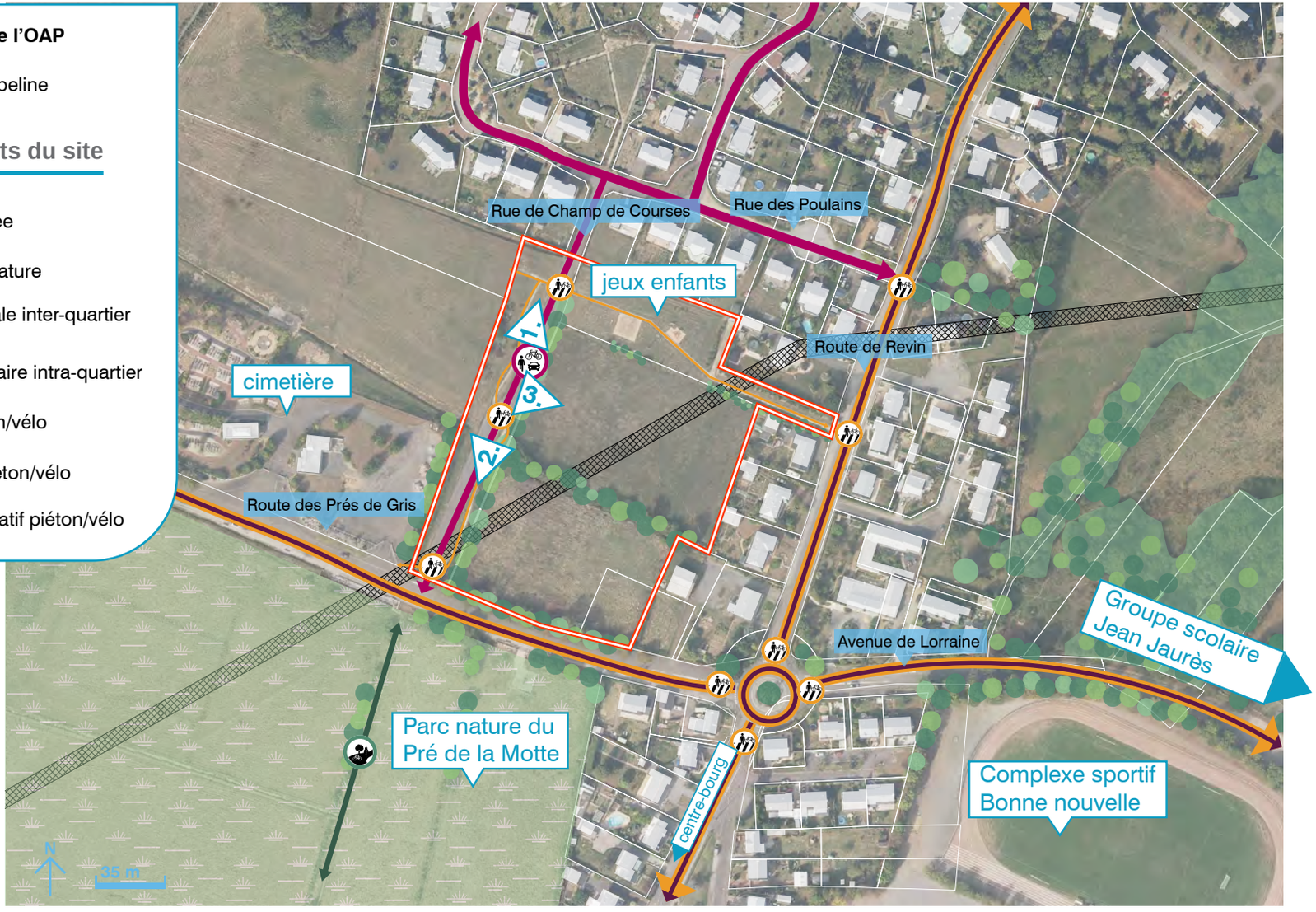
voie principale inter-quartier

voie secondaire intra-quartier

liaison piéton/vélo

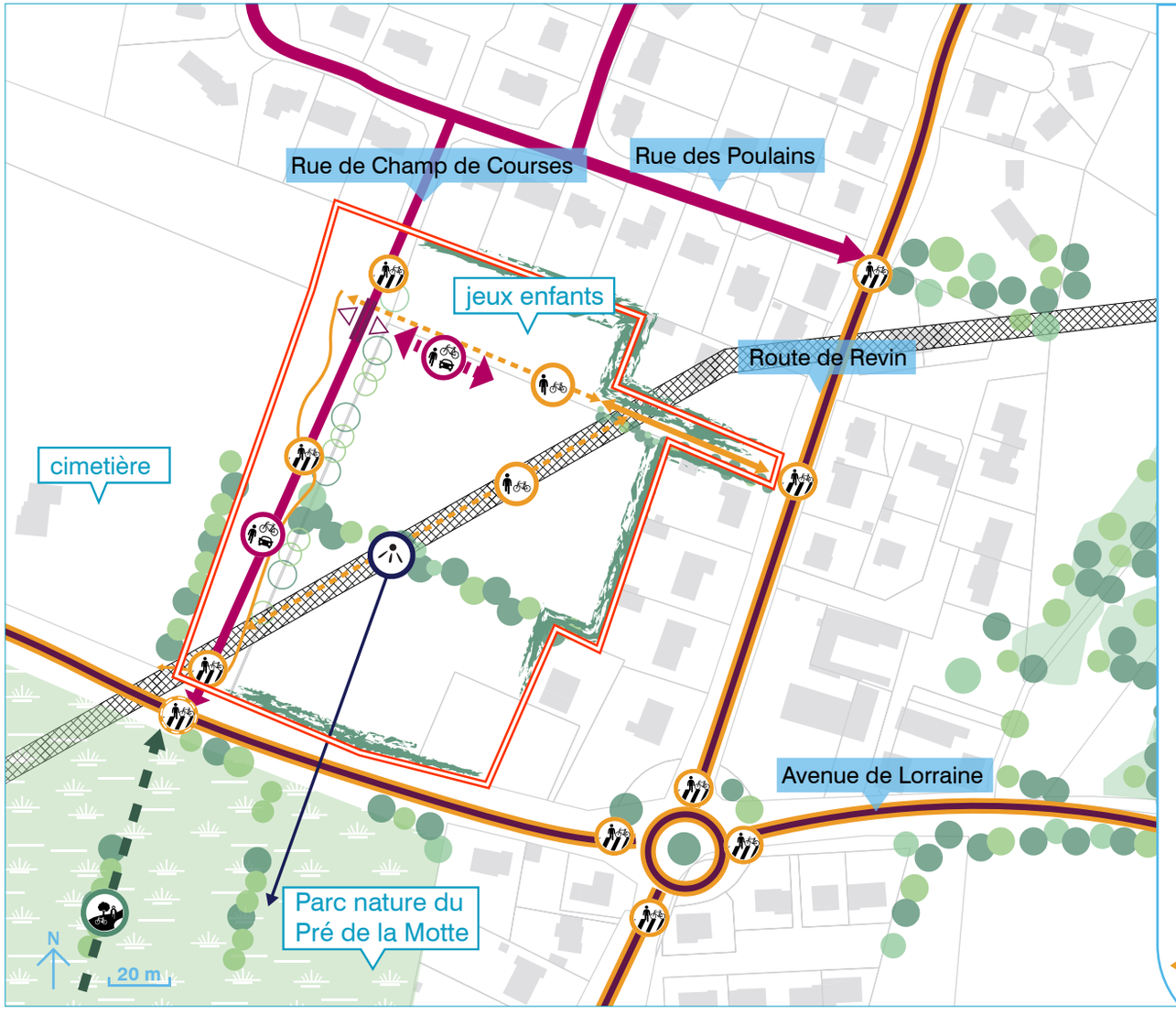
traversée piéton/vélo

sentier récréatif piéton/vélo



La Taillée 52

Montoir-de-Bretagne



périmètre de l'OAP

servitude pipeline

Principes d'intégration à l'entité paysagère

•Maintenir la trame bocagère au sein du site •Aménager les accès tout en préservant, tant que possible, la trame plantée

•Valoriser dans l'organisation du bâti et l'architecture la proximité avec l'espace de nature (ouvertures paysagères, continuités des liaisons piéton/vélo avec les sentiers récréatifs...)

Ménager l'interface avec le bâti existant et la lisière avec l'espace de nature

Principes de desserte

Organiser préférentiellement les accès à partir du réseau viaire existant

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Intégrer une nouvelle traversée piétonne en limite sud du site

Valoriser et compléter le maillage piéton/vélo du quartier

La Taillée 52

Montoir-de-Bretagne

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature paysagère le long de la rue du Champ de Courses doit être préservée tant que possible et la trame bocagère en coeur de site doit être maintenue.
- La proximité avec le parc nature doit être valorisée par une lisière sud permettant une ouverture paysagère et un respect de l'intimité du quartier.

recommandations

- Les ouvertures paysagères sur le parc nature doivent être intégrées dans la conception du projet (organisation de la trame bâtie, choix architecturaux, liaison et traversée piéton-vélo...).
- L'accessibilité au jeux pour enfants (au nord du site) doit être valorisée et intégrée au projet.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'implantation des accès doit valoriser le réseau viaire existant et ménager l'impact dans la trame paysagère (trame boisée et ouvertures paysagères sur le parc nature).
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier en continuité de la trame viaire existante : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Les liaisons piéton/vélo du site doivent participer au maillage du quartier notamment vers le centre-bourg et les sentiers récréatifs du parc nature.

recommandations

- Le stationnement doit tirer avantage de la trame paysagère existante (haie bocagère centrale et plantations rue du champ de Courses) pour un traitement paysager.

Éléments de programmation



les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 30 logements à l'hectare minimum.
- Intégrer la servitude du pipeline conformément à la réglementation en vigueur.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel que de l'individuel groupé voire du petit collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Préserver, autant que possible, le traitement paysager de l'entrée de quartier lors de la création de nouveaux accès.



Valoriser l'ouverture paysagère au sud et la proximité avec le parc nature du Pré de la Motte.



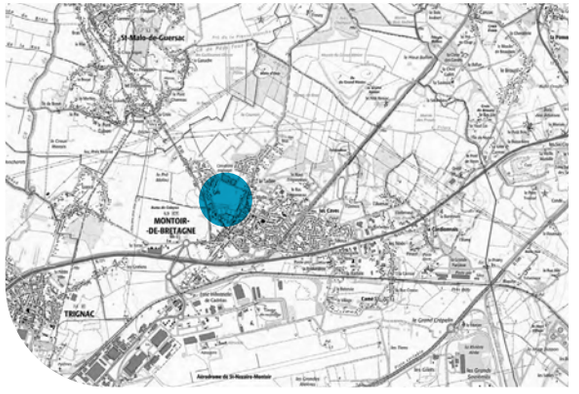
Intégrer les jeux existants (au nord) et la liaison piéton/vélo existante du quartier.

Pré de la Cure 53

Montoir-de-Bretagne

Caractéristiques du site

- Le Pré de la Cure constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 3.2 hectares à moins de 500 m du centre-bourg, directement desservi par les rues Victor Hugo et Châteaubriand.
- Le site, aux portes du centre-bourg, s'inscrit dans un vaste îlot dont la partie centrale constitue un parc nature récemment restauré en prairies humides éco-pâturées et alignements de tamaris. L'urbanisation en périphérie du site, à la pointe sud et au nord ouest/est est composée d'habitat individuel adressé directement sur rue avec jardins tournés vers la partie centrale.
- Le Pré de la Cure, anciens équipements sportifs (terrain et petits locaux), libre d'urbanisation, présente quelques arbres dont un bosquet vers la pointe sud et au nord un alignement en interface avec le parc central.
- Une vaste zone d'aléa faible au regard du risque d'inondation est localisée en limite nord du site (AZI Brière).



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. La rue Victor Hugo en direction du nord (site à gauche)



2. L'accès sud-est au parc nature du Pré de la Motte (au nord du site)

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Pré de la Cure a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Compléter et diversifier l'offre en logements du centre-bourg.
- Révéler le parc nature du Pré de la Motte et ses différents accès.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du cordon urbain*.**



3. La rue Victor Hugo en direction du centre-bourg (site à droite)

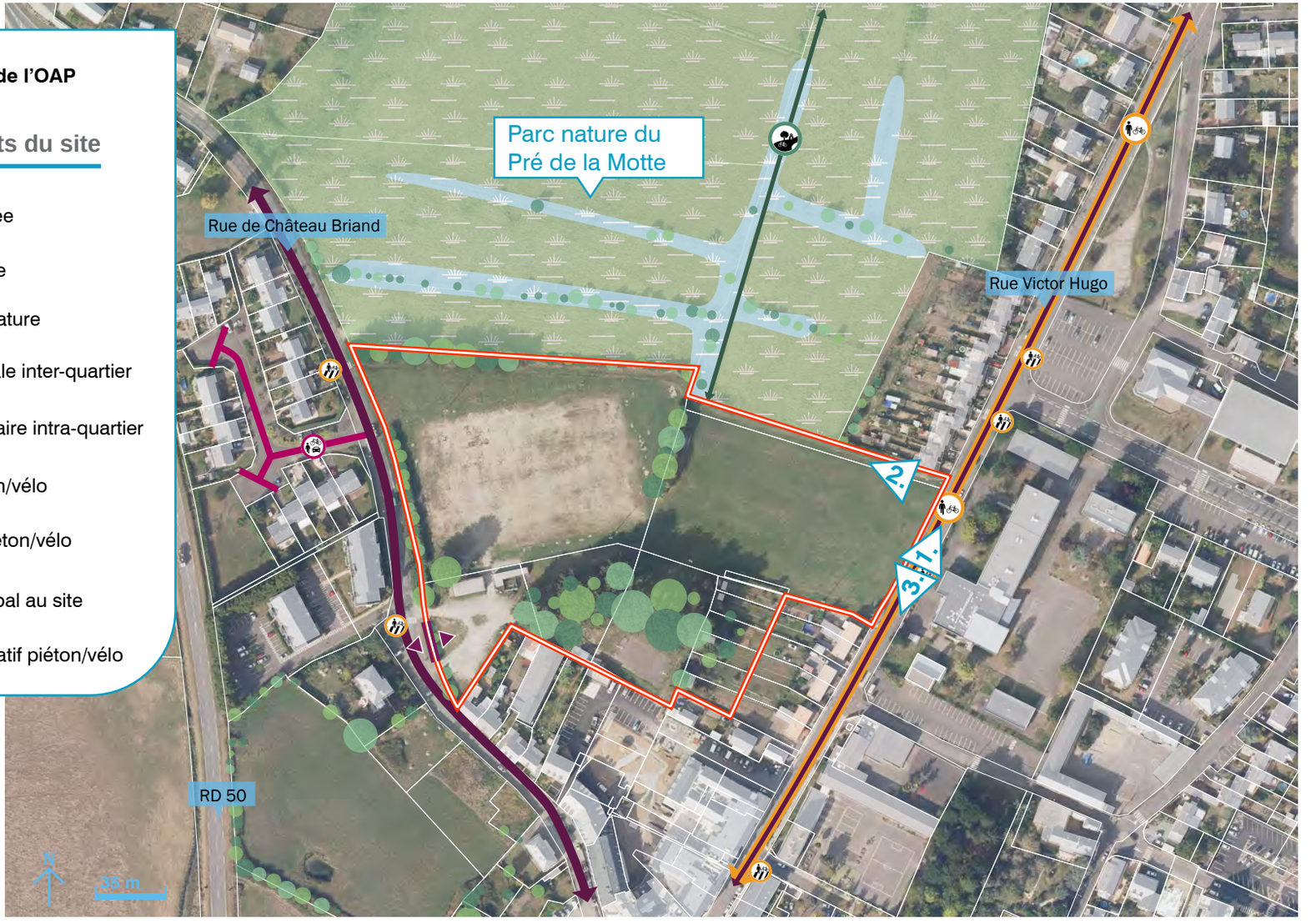
Pré de la Cure 53

Montoir-de-Bretagne

périmètre de l'OAP

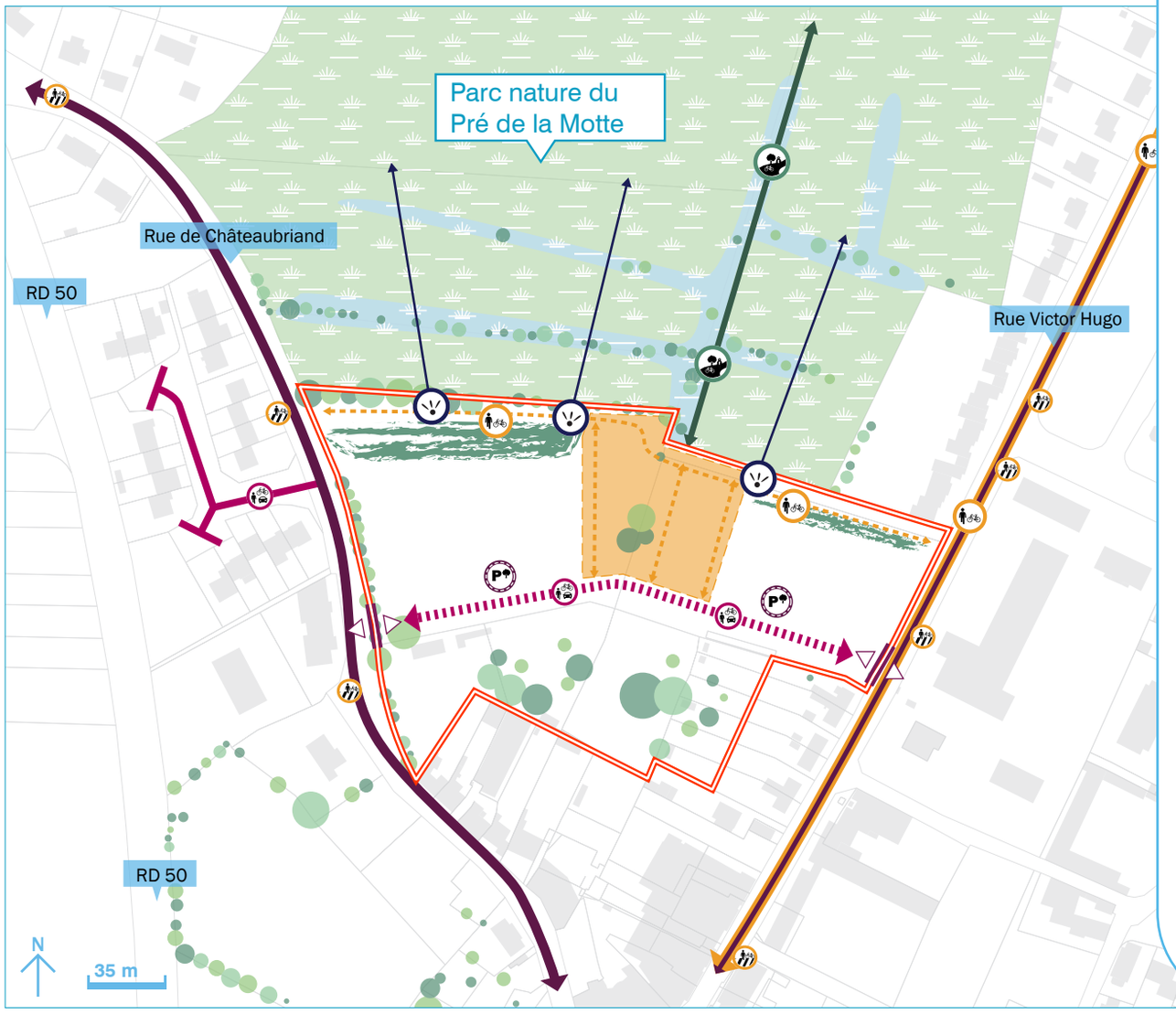
éléments existants du site

- trame arborée
- fossé humide
- espace de nature
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- accès principal au site
- sentier récréatif piéton/vélo



Pré de la Cure 53

Montoir-de-Bretagne



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Intégrer des ouvertures paysagères sur le parc nature

Ménager l'interface avec le parc nature par des espaces non bâtis en limite nord du site et par un espace public central

Principes de desserte

Organiser les accès principaux en limite sud du site et des accès directs sur rue

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Valoriser au sein du projet la liaison traversante nord/sud du parc nature

Compléter le maillage piéton/vélo du quartier notamment par une liaison traversante est/ouest en lisière de site

Mutualiser le stationnement et le planter en cohérence avec l'identité paysagère du parc nature

Pré de la Cure 53

Montoir-de-Bretagne

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'interface avec le parc nature doit être ménagée par une lisière paysagère non bâtie et support d'une liaison piéton/vélo connectée à celles du quartier et au sentier récréatif du parc.
- Le lien avec le parc nature doit être souligné par un espace public central support des circulations piéton/vélo et de la vie de quartier.
- Des ouvertures paysagères sur le parc nature doivent être intégrées dans la conception du projet et réalisées au sein de la lisière paysagère nord.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Deux accès principaux sur la rue de Châteaubriand et la rue Victor Hugo doivent permettre une desserte traversante du site et un accès aux stationnements mutualisés et paysagers. D'autres accès secondaires sur rue offrent des accès directs pour le bâti adressé en limite de site.
- La desserte circulée du site doit être traitée par une voie intra-quartier principale complétée d'autres transversales desservant le bâti. Toutes seront des voiries partagées au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- La desserte piéton/vélo du site doit intégrer une liaison traversante le long du parc nature au sein de la lisière nord du site et se compléter avec d'autres transversales en lien avec le maillage du quartier.

Éléments de programmation

RISQUE

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Accueillir une opération à vocation d'habitat d'une densité brute* de 40 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser, au minimum, 30 % de logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu tant du logement individuel et/ou individuel groupé, que du collectif.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Intégrer le Pré de la Cure dans l'ambiance paysagère et les liaisons piéton/vélo du parc nature.



Tirer parti du bosquet existant en pointe sud du site pour ménager l'interface avec le bâti existant.



Valoriser le foncier des anciens terrains sportifs pour un projet de renouvellement urbain à proximité directe du centre-bourg.

Le Champ Rocheau 54

Montoir-de-Bretagne

Caractéristiques du site

- Le Champ Rocheau constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 2.6 hectares à moins de 500 m du centre-bourg et longe la RD 50 qui constitue actuellement le seul accès au site. Les OAP « Champs Rocheau » et « Le Pré de la Cure », situé juste au nord, sont connectées par la rue Châteaubriand. Un mur en pierre situé le long de la rue de Châteaubriand et à l'est du secteur enclave le site et rend impossible tout accès depuis le centre-bourg.
- Le site, aux portes du centre-bourg, est composé de deux prairies séparées par un talus planté. La partie basse située au sud est humide. Une mare est présente juste au nord du talus. A noter la présence également de quelques arbres et arbustes localisés en arrière des habitations situées le long de la rue Georges Sand.
- Depuis la RD 50 et les marais, la topographie du site, orientée sud-est/nord-ouest, offre des vues imprenables sur le clocher de l'église Saint-Etienne.
- L'urbanisation en périphérie du site est composée de bâtis dominés par du R+1+combles à du R+2+combles dont la maison de retraite Le Châteaubriand faisant face au site. Une maison avec son jardin est localisée au nord du site.



› Localisation du site de projet de l'OAP

Objectifs généraux

L'aménagement du site du Champ Rocheau a pour objectif d'accueillir un équipement, de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future se réalisera dans la partie nord du site et devra intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Compléter et diversifier l'offre du centre-bourg en équipement de santé et en logements.
- Conforter les cheminements doux en lien avec le quartier.
- Affirmer l'identité paysagère du site localisé aux portes du marais de Brière et offrant des vues dégagées vers le clocher de l'église.



1. Le mur en pierre bordant l'est du site



2. La vue depuis le marais vers le clocher de l'église



3. Rue George Sand

Le Champ Rocheau 54

Montoir-de-Bretagne

périmètre de l'OAP

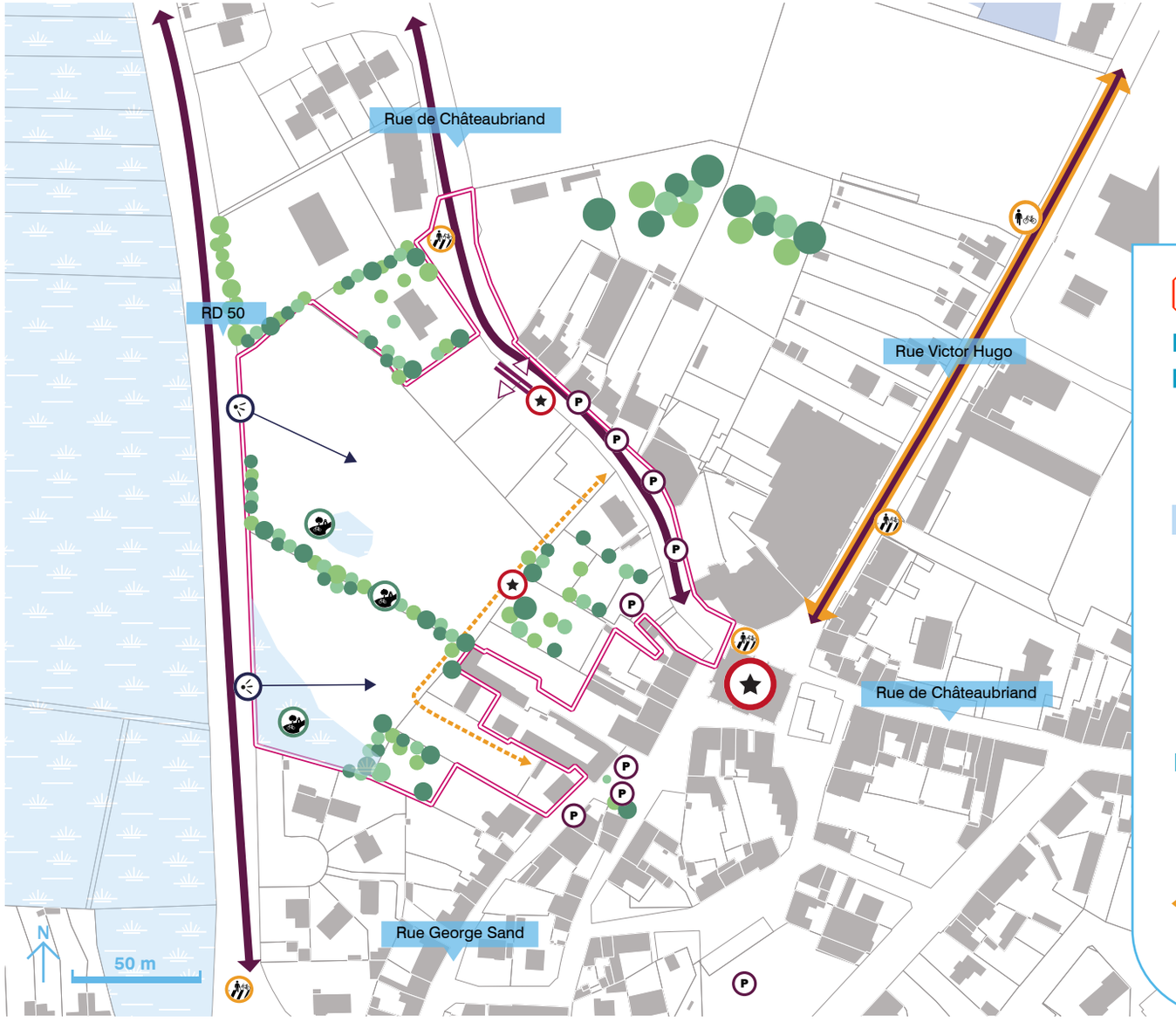
éléments existants du site

- trame arborée
- fossé humide
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- stationnement
- élément patrimonial et/ou structurant



Le Champ Rocheau 54

Montoir-de-Bretagne



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Intégrer des cônes de vue vers le clocher de l'église depuis la RD50

Préserver la mare et la prairie humide

Valoriser au sein du projet les milieux naturels existants tout en garantissant leur connexion

Préserver le mur en pierre existant au sein du site

Principes de desserte

Organiser un accès principal en limite est du site

Compléter le maillage piéton/vélo du quartier notamment par une liaison nord sud en limite est du site

Le Champ Rocheau 54

Montoir-de-Bretagne

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Les sujets de hautes tiges situés à l'arrière des habitations faisant face à l'église et ceux situés en limite de la maison au nord doivent être conservés afin de préserver l'intimité des habitations existantes situées le long des rues de Châteaubriand et de George Sand.
- Le mur en pierre localisé au sein du site doit être préservé et intégré à l'urbanisation future.
- L'urbanisation doit se réaliser sur la partie nord du site préservant ainsi la mare, le talus planté et la zone humide. Ces milieux naturels, malgré la présence de la RD 50, resteront au maximum connectés aux marais (site Natura 2000).
- Des cônes de vues vers le clocher de l'église depuis le marais doivent être maintenus.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès principal doit être aménagé à l'est depuis la rue de Châteaubriand.
- Les accès et dessertes du site doivent développés des liens fonctionnels avec la place de l'église et le milieu urbanisé environnant, ainsi qu'avec le site du Pré de la Cure localisé plus au nord et faisant l'objet d'OAP.
- Des dessertes intra-quartiers sont à prévoir via le nord-est du site depuis la rue de Châteaubriand pour rejoindre le futur aménagement du Pré de la Cure (OAP n°53).
- Des liaisons piéton/vélo doivent être intégrées au sein du site et être aménagées entre les rues du Châteaubriand et Georges Sand.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble réalisé en une ou plusieurs tranches accueillant 35 à 40 logements
- Accueillir une maison de santé.
- Intégrer dans l'opération la gestion des milieux naturels localisés dans la partie sud du site afin de qualifier le paysage du site depuis la RD 50 et garantir l'intérêt écologique de ce secteur.

Les composantes structurantes du projet



Préserver et valoriser le talus planté ainsi que les autres milieux naturels qui y sont connectés et situés dans la partie sud du site.



Intégrer une liaison douce au sein de site reliant les rues de Chateaubriand et de George Sand.



Préserver le mur et les arbres de hautes tiges localisés à l'est du site.

L'Ormois 55

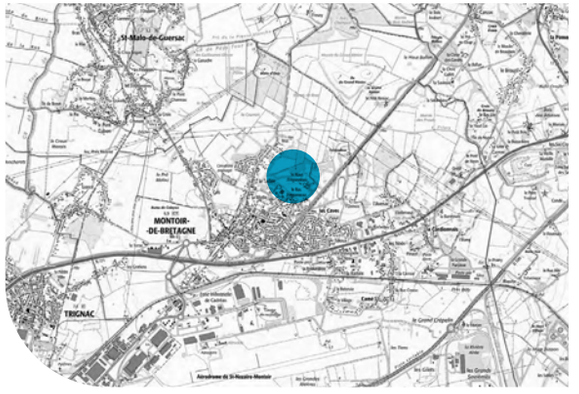
Montoir-de-Bretagne

Caractéristiques du site

- L'Ormois constitue un potentiel future d'urbanisation d'environ 16.6 hectares à un peu plus d'un kilomètre du centre-bourg, desservi par la RN 171 via la rue Jules Verne et l'avenue Hubert Bouyer. Ce secteur de projet s'intègre à la Zone d'Aménagement Concerté de «l'Ormois» dont l'urbanisation est en cours.
- Le site, aux portes des marais, s'inscrit dans une trame bocagère particulièrement qualifiée par le chemin central de l'Ormois et les talus boisés de l'ancienne voie ferrée à l'ouest. L'urbanisation en limite sud du site est composée d'opérations récentes : habitat collectif, individuel et individuel groupé.
- L'Ormois, libre d'urbanisation, intègre à l'ouest des jardins partagés et à l'est l'ancienne ferme de l'Ormois, élément patrimonial et identitaire du quartier.
- Le site est concerné par une servitude de transport de gaz traversant le nord du site d'est en ouest.
- Une partie du site est soumise au risque d'inondation (aléa faible d'après l'AZI Brière).



1. La structure bocagère du chemin de l'Ormois



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. La Palombière : une opération de logements sociaux repère le long du chemin du Trégonneau

Objectifs généraux

L'aménagement du site de l'Ormois a pour objectif de conforter et de diversifier l'offre en logements de la commune.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et le caractère rural qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat de la commune.
- Structurer l'urbanisation future en fonction de la trame bocagère et des chemins boisés existants.
- Valoriser le maillage de sentiers récréatifs, notamment l'ancienne voie ferrée et le chemin de l'Ormois, et les intégrer dans les liaisons piéton/vélo du quartier.
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du cordon urbain*.**



3. Le patrimoine bâti et arboré de la ferme de l'Ormois

PRÉSENTATION DU SITE

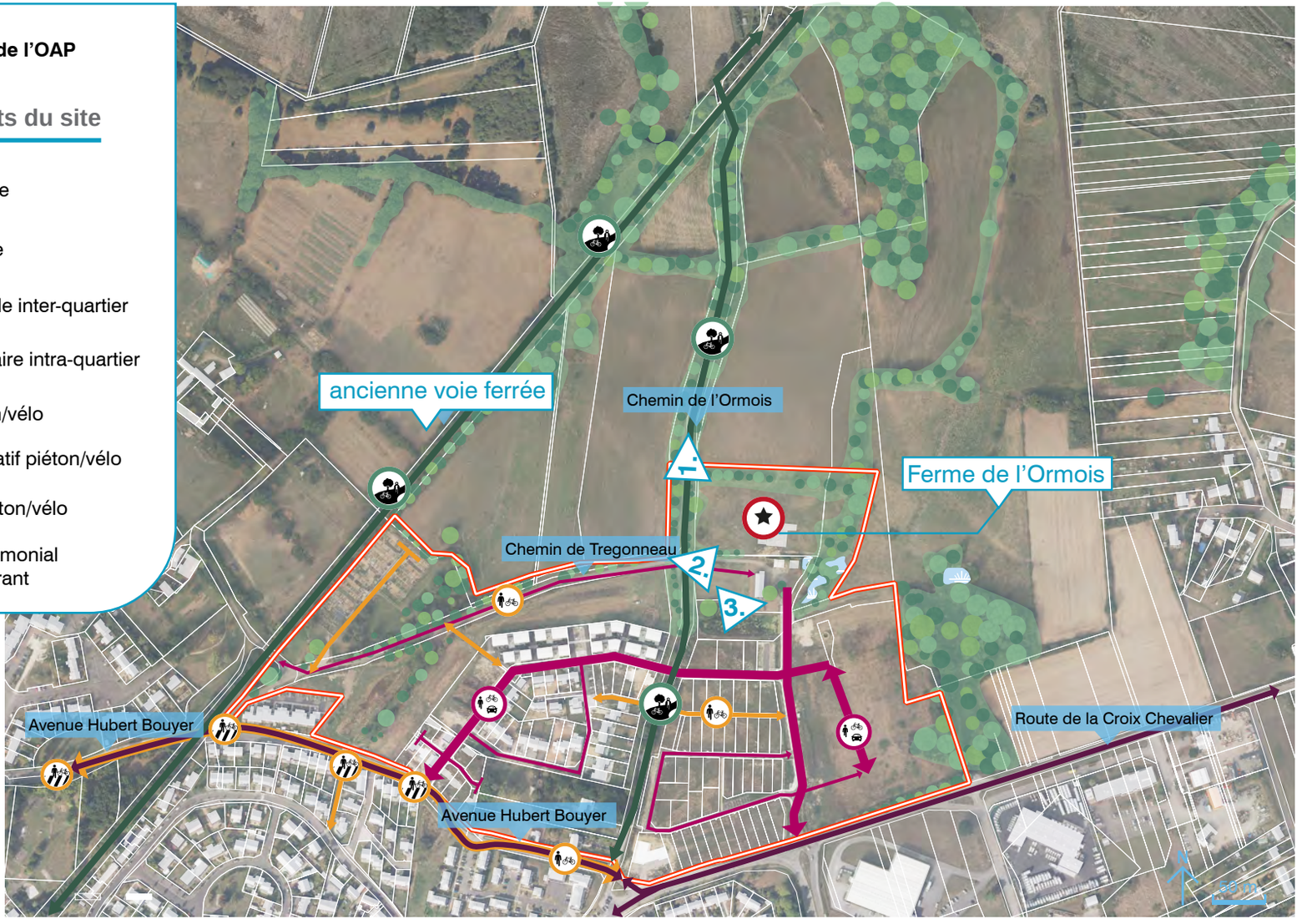
L'Ormois 55

Montoir-de-Bretagne

périmètre de l'OAP

éléments existants du site

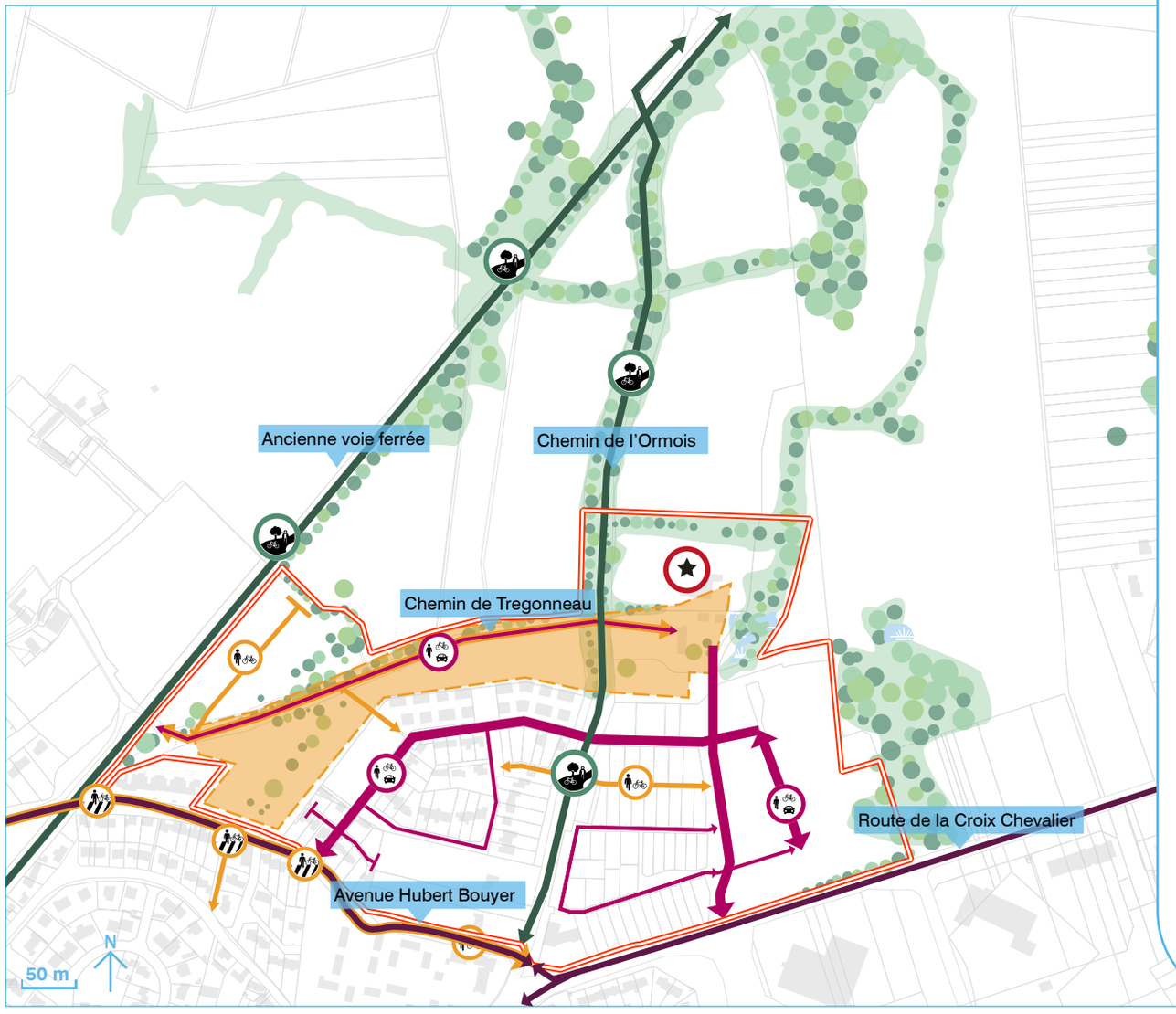
- trame arborée
- fossé humide
- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- sentier récréatif piéton/vélo
- traversée piéton/vélo
- élément patrimonial et/ou structurant



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'Ormois 55

Montoir-de-Bretagne



périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à l'entité paysagère

Maintenir et conforter la trame bocagère comme structure de l'urbanisation future

Intégrer un espace public paysager traversant en interface avec l'existant

Principes d'intégration à la forme urbaine

Valoriser le site de la ferme de l'Ormois

Principes de desserte

Traiter la desserte du site par des voies intra-quartier partagées

Valoriser au sein du projet l'ancienne voie ferrée et le sentier récréatif nord/sud du chemin de l'Ormois

Compléter le maillage piéton/vélo du quartier notamment par une liaison traversante est/ouest au sein de l'espace public

L'Ormois 55
Montoir-de-Bretagne

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'armature de fossés et linéaires bocagers, caractéristique des lieux, doit être préservée et renforcée afin de structurer l'urbanisation en «chambres bocagères habitées».
- L'interface avec le bâti existant au sud doit être aménagée en un espace public naturel support de liaisons piéton/vélo traversantes, d'espaces de loisirs, d'agriculture urbaine...

recommandations

- La ferme de l'Ormois doit être valorisée pour devenir un repère identitaire du quartier et s'intégrer aux usages de l'espace public central.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent s'intégrer à la desserte existante au sud notamment au chemin du Trégonneau. Les accès aux îlots doivent être positionnés de façon à préserver au maximum la structure bocagère ainsi que les boisements du chemin de l'Ormois.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de sentiers récréatifs doit intégrer et valoriser l'ancienne voie ferrée et le chemin de l'Ormois.

recommandations

- Le stationnement doit tirer avantage de la trame boisée existante pour un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation



les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble réalisé en une ou plusieurs tranches.
- Préserver et valoriser le site de l'Ormois
- Préserver le patrimoine
- Préserver des espaces boisés et des zones humides
- Inscrire du projet dans le cadre d'une politique touristique soucieuse de la qualité naturelle du site
- Raccorder le site aux itinéraires doux

Les composantes structurantes du projet



Maintenir les fossés et les rives boisés le long du chemin de l'Ormois, sentier récréatif à intégrer dans le maillage piéton/vélo du quartier.



Intégrer le chemin boisé du Trégonneau et la ferme de l'Ormois dans un espace public paysager central et un espace vert.



Intégrer et poursuivre la desserte par des voies intra-quartier.

Océane-Acacias 56

Trignac

Caractéristiques du site

- Océane Acacias constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 4 hectares au sud du quartier de Certé et au nord du centre-ville de Saint-Nazaire. Il bénéficie de la proximité du pôle d'équipements de Certé, des commerces et services de la zone commerciale de Grand Large, et de la desserte en transport en commun (dont ligne helYce). Ce secteur de projet s'intègre à la Zone d'Aménagement Concerté «Océane-Acacias» en renouvellement urbain.
- Le site s'inscrit dans le paysage urbain de la centralité de Certé récemment requalifiée dans le cadre de la ZAC avec entre autres : une trame paysagère assez présente dans les espaces publics (voie de desserte et liaisons piéton/vélo y compris), des architectures contemporaines diversifiées, une circulation automobile apaisée...
- Vaste site de renouvellement urbain, il est aujourd'hui libre d'urbanisation et délimité à l'est par la voie ferrée (ligne Nantes/Le Croisic).



› Localisation du site de projet de l'OAP



1. Le Très Grand Portique, élément repère du paysage des chantiers, perceptible depuis l'entrée nord du site.



2. Le contexte pavillonnaire existant à l'ouest du site.

Objectifs généraux

L'aménagement d'Océane Acacias a pour objectif de réemployer le site pour de l'habitat à proximité de la centralité de Certé et du centre-ville de Saint-Nazaire, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Diversifier les formes d'habitat du quartier de Certé et valoriser du foncier à proximité du centre-ville de Saint-Nazaire et de services de transport en commun (gares sncfs, PEM et bus helYce...).

- Intégrer l'interface avec la voie ferrée dans la conception du site et des espaces publics.

- Compléter le maillage de liaisons piéton/vélo de Certé.

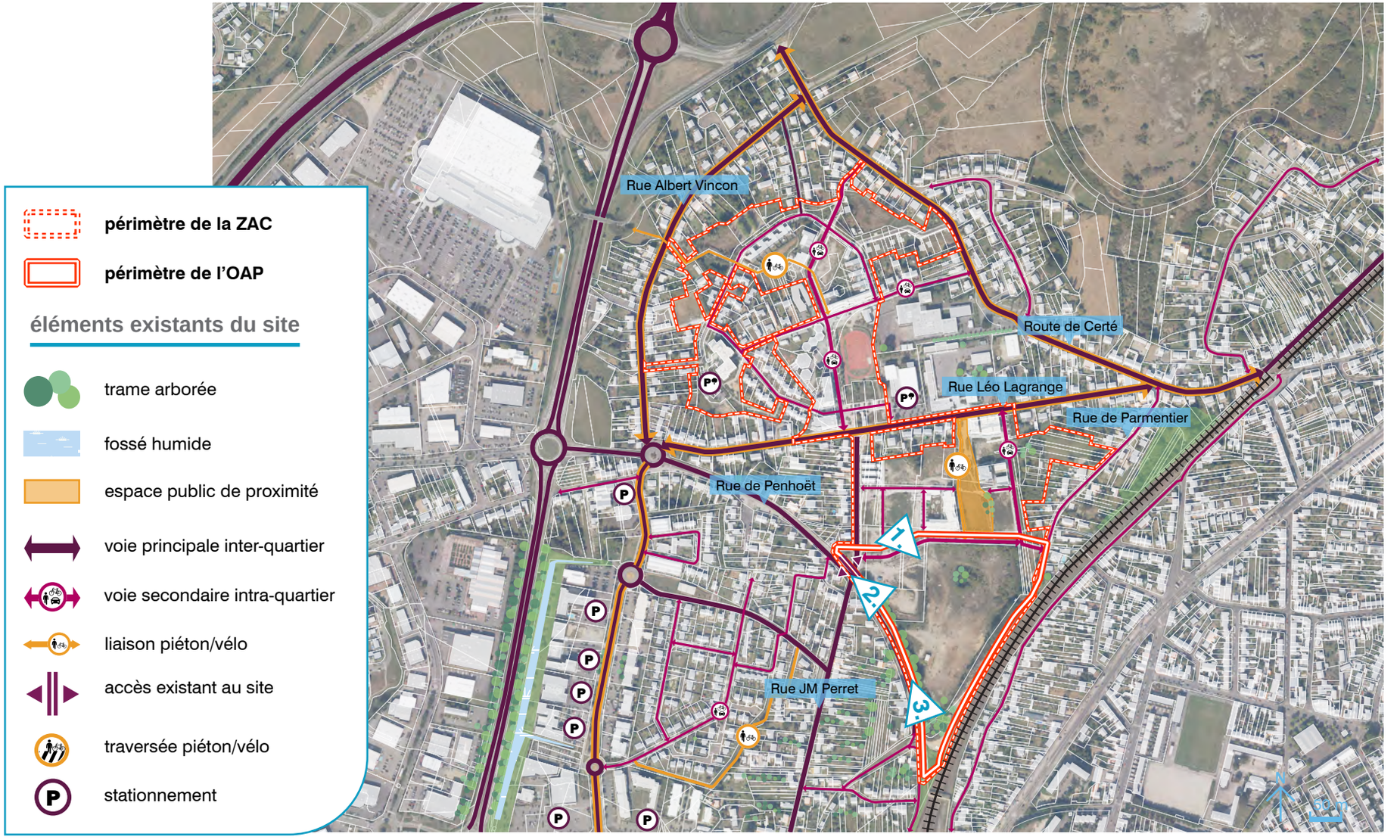
- Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du cordon urbain*.**



3. La lisière ouest du site, plantée de conifères, perceptible depuis la route de Penhoët.

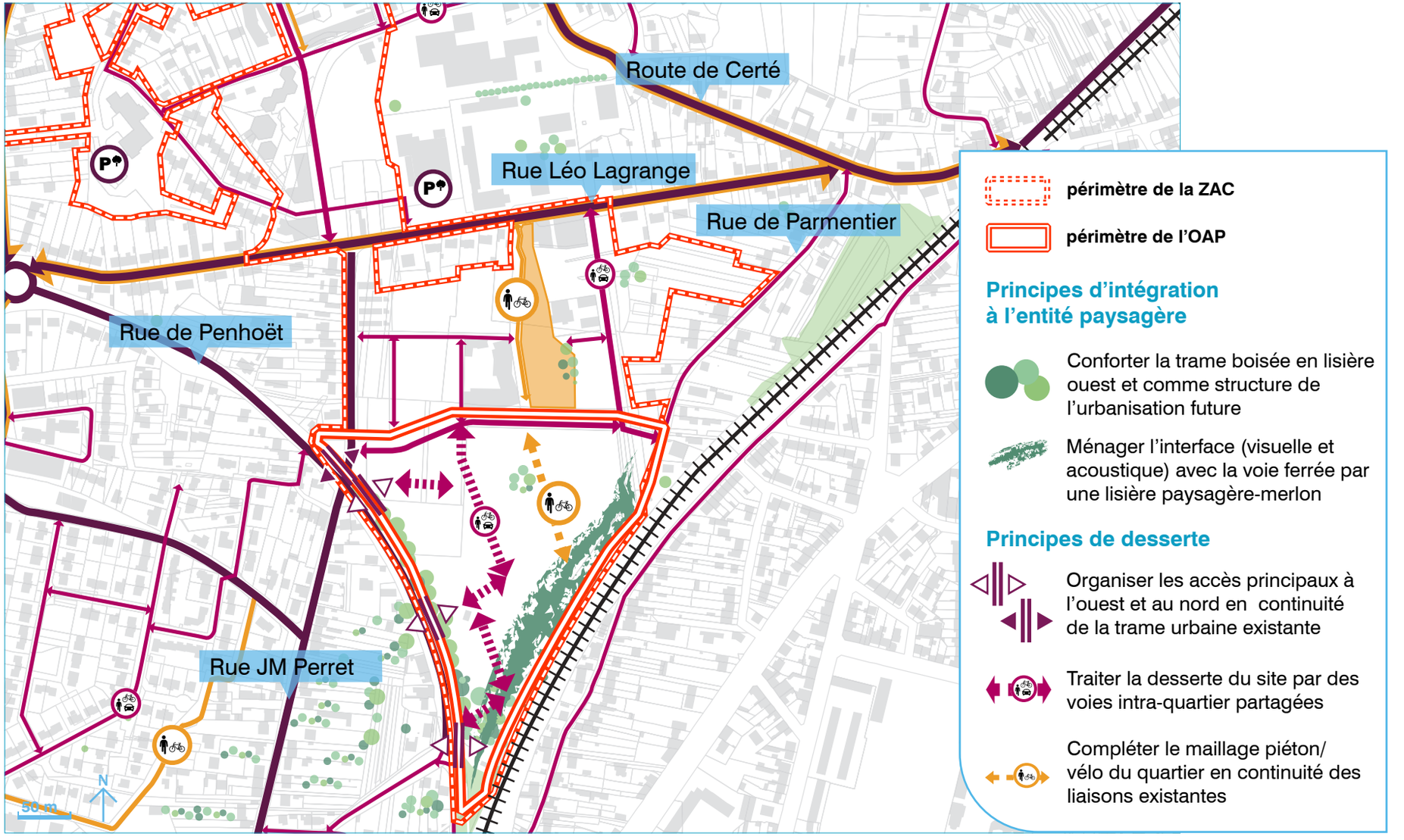
Océane Acacias 56

Trignac



Océane Acacias 56

Trignac



Océane Acacias 56

Trignac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Une trame arborée et paysagère, dans la continuité des aménagements de la ZAC au nord, doit être créée le long des liaisons piéton/vélo et en accompagnement du bâti.
- L'interface avec le voie férrée à l'est doit être aménagée en un merlon-espace public conçu en réponse aux potentielles nuisances (visuelles, acoustiques...).

recommandations

- Le traitement des espaces publics (choix de la palette végétal, typologie de liaisons piéton/vélo, mobilier et revetements de sols...) doit s'inscrire en continuité de ceux déjà réalisés au nord de la ZAC.

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Les accès au site doivent s'intégrer à la desserte existante au nord et à l'ouest.
- L'ensemble de la desserte du site doit être traité par des voies intra-quartier : voirie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.
- Le maillage de liaisons piéton/vélo doit intégrer celles du quartier de Certé et les compléter.

recommandations

- Le stationnement doit intégrer un traitement paysager. Et l'organisation de la desserte (y compris du stationnement) doit quant à elle favoriser la mutualisation des places.

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être un projet d'ensemble, devant porter sur la totalité du site de la présente OAP, réalisé en une ou plusieurs tranches.

L'implantation et l'architecture des constructions doivent favoriser les économies d'énergie notamment les apports solaires passifs.

Les composantes structurantes du projet



Poursuivre la trame arborée et paysagère des espaces publics et liaisons piéton/vélo en continuité de ceux de la ZAC.



Mutualiser et paysager le stationnement au service de son intégration paysagère au cadre de vie du quartier.

Place de la Mairie 57

Trignac

Caractéristiques du site

- Situé en plein cœur du bourg de Trignac
- Place de la Mairie, encadrée par les rues Curie, de la Mairie, Pasteur et Ferrer
- Au nord, elle est bordée par un lotissement résidentiel (impasse Guerlot)
- Plusieurs équipements : L'hôtel de Ville, le pôle médical, l'Eglise, le parking de la Mairie, un square avec le Monument aux Morts, un centre culturel, la salle des fêtes
- Espaces aujourd'hui sous utilisés
- Paysage urbain des années 50 – 60 avec le patrimoine bâti en cohérence.



1. La place de la Mairie et son marché hebdomadaire



› Localisation du site de projet de l'OAP



2. Une offre dense en équipements publics: le centre culturel Lucie Aubrac

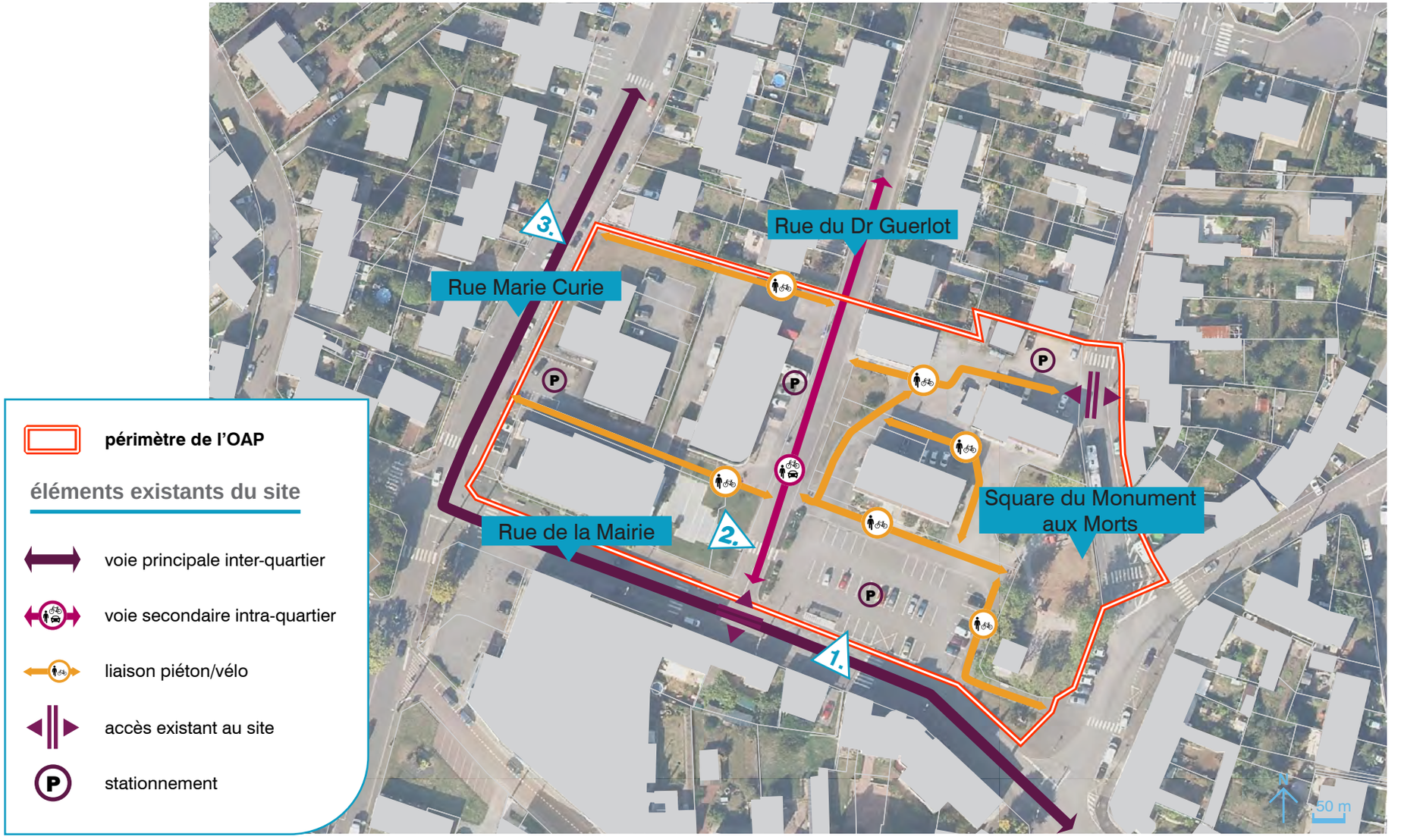
Objectifs généraux

Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à assurer la requalification urbaine et paysagère de cet îlot central (objectifs de désimperméabilisation, de développement des modes actifs et de diversification de l'habitat).

- Création d'une allée de service au nord, apaisée, permettant de desservir par l'arrière les différents îlots bâtis et l'impasse Guerlot
- Transformation du tronçon de l'impasse Guerlot située dans l'emprise de l'OAP en un cheminement doux
- Aménagement uniforme de l'esplanade de la Mairie de manière à en faire une pièce paysagère majeure à l'échelle du centre-ville
- Densification résidentielle du site
- Travail sur les îlots nord ouest avec une attention particulière donnée à l'épannelage et au traitement des façades
- Intégration d'un programme immobilier à l'est, en partie sur le square actuel, déployant un RDC actif et quelques logements en R+1.
- Mise en valeur de l'espace vert autour du Monument aux Morts et de la salle des mariages, comme façade Est de la Mairie
- Renforcement de la desserte en transport en commun
- Maintien d'un espace dédié à l'accueil du marché hebdomadaire
- Maintien des capacités de stationnement existantes

Place de la Mairie 57

Trignac



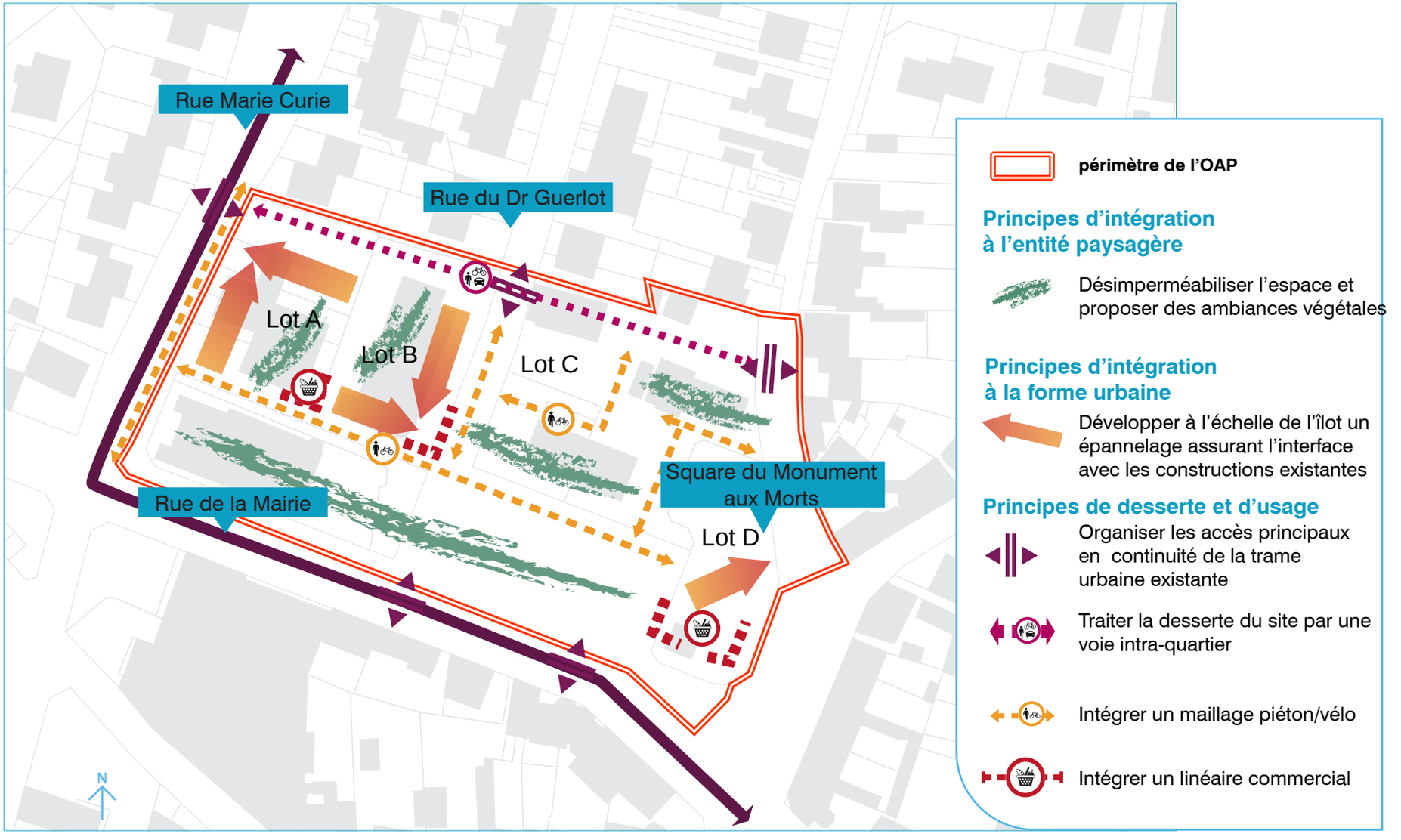
périmètre de l'OAP

éléments existants du site

- voie principale inter-quartier
- voie secondaire intra-quartier
- liaison piéton/vélo
- accès existant au site
- stationnement

Place de la Mairie 57

Trignac



Place de la Mairie 57

Trignac

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- Hiérarchiser les espaces publics au travers de leur dimensionnement, de leur niveau qualitatif de traitement et du partage modal
- Structurer l'espace public au moyen de l'implantation des bâtiments neufs
- Désimperméabilisation et forte présence du végétal en strates basses, arborescentes ou arborées
- Traitement paysager fort de la place de la Mairie entre le parvis de l'Eglise et le futur îlot D.
- Mise en cohérence des ambiances végétales et urbaines à l'échelle de l'OAP
- Le centre le l'ilot Nord Ouest sera végétalisé et des transparences visuelles et continuités paysagères seront ménagées au moyen d'une interruption du bâti.

recommandations

- Forte présence du végétal, au sein des espaces verts privatifs, mais aussi sur les façades et les éléments verticaux
- Utilisation des espaces végétalisés pour la gestion des eaux pluviales en surface

Les composantes structurantes du projet



Structurer, hiérarchiser et qualifier l'espace public au moyen d'une généreuse végétalisation et d'une gestion alternative des eaux pluviales

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- Création d'une allée en frange nord de l'OAP, permettant de desservir l'impasse Guerlot, mais aussi les accès des lots
- Le tronçon de l'impasse Guerlot situé dans le périmètre de l'OAP sera transformé en mail piéton bordé de part et d'autre par les projets immobiliers.
- Il est attendu au niveau de l'îlot A-B, que les bâtiments soient placés à l'alignement sur la Place de la Mairie (commerces ou activités sur une partie du RDC, stationnements en socle sur le reste) ainsi que sur la rue Curie, (lot A)
- Epannelage attendu sur l'îlot A-B :
  - R+3 aux angles nord-ouest et sud-est de l'îlot B
  - Transitions vers R+1 de part et d'autre
  - Interruption du bâti à ménager sur la voie Nord de desserte motorisée ainsi que sur l'allée piétonne en limite sud.
- Epannelage attendu sur l'îlot D :
  - R+1 en bordure de la rue Ferrer
  - RDC (commerce et parking en socle) sur sa façade ouest, donnant sur la future place de la Mairie.
  - Implantation à l'alignement sur la rue Ferrer ainsi que sur la place de la Mairie
- Les projets immobiliers devront, dans leur conception, prévoir l'intégration de modes doux et actifs. L'OAP est bordée au sud et à l'ouest par un axe cycliste structurant à l'échelle du bourg, reliant la piste D144p au site du pont de paille.

recommandations

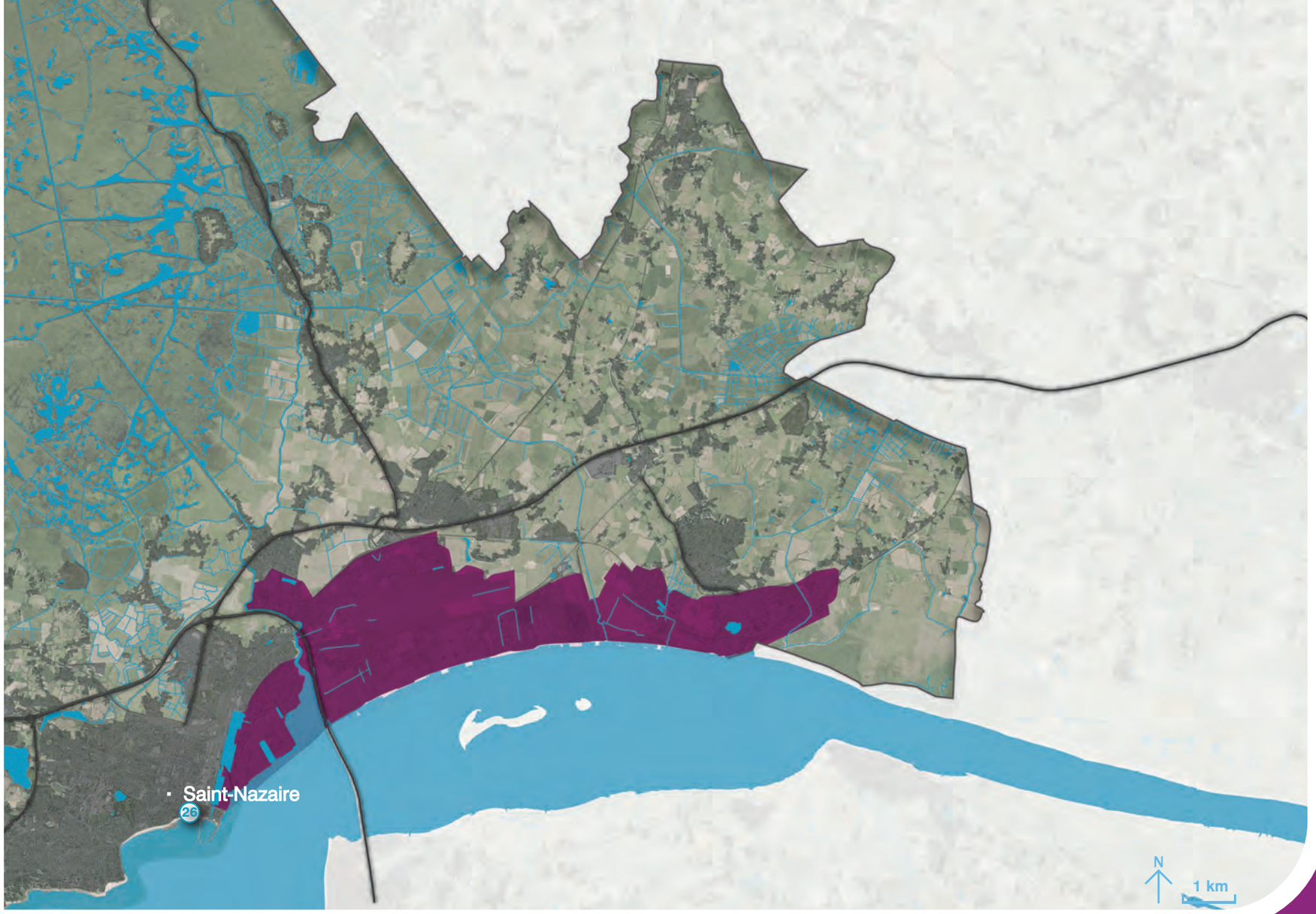
- Des logements traversants

Éléments de programmation

les intangibles du projet

L'opération doit :

- Être réalisée le cas échéant en plusieurs tranches, dans le cadre d'une opération d'ensemble devant porter sur la totalité du site de la présente OAP.
- Réaliser une opération d'environ 50 logements et intégrer des rez-de-chaussée actifs.
- Il est attendu principalement du logement collectif.
- Maintenir une partie du square du Monument aux Morts et le mettre en valeur
- Mise en valeur de l'église au sein de la future opération par une végétalisation de son parvis



9. LA LOIRE MONUMENTALE

› DONGES › MONTOIR-DE-BRETAGNE › SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

27 Quartier portuaire et maritime › Saint-Nazaire ›› CÔTE URBANISÉE

CARENE Saint-Nazaire agglomération

CARENE
4 Avenue du Commandant l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 51 16 48 48

INFOS SUR **PLUI-AGGLO-CARENE.FR**

avec la participation de

addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

© Aire Publique - 2018