Bien construire À Villeneuve-en-Retz

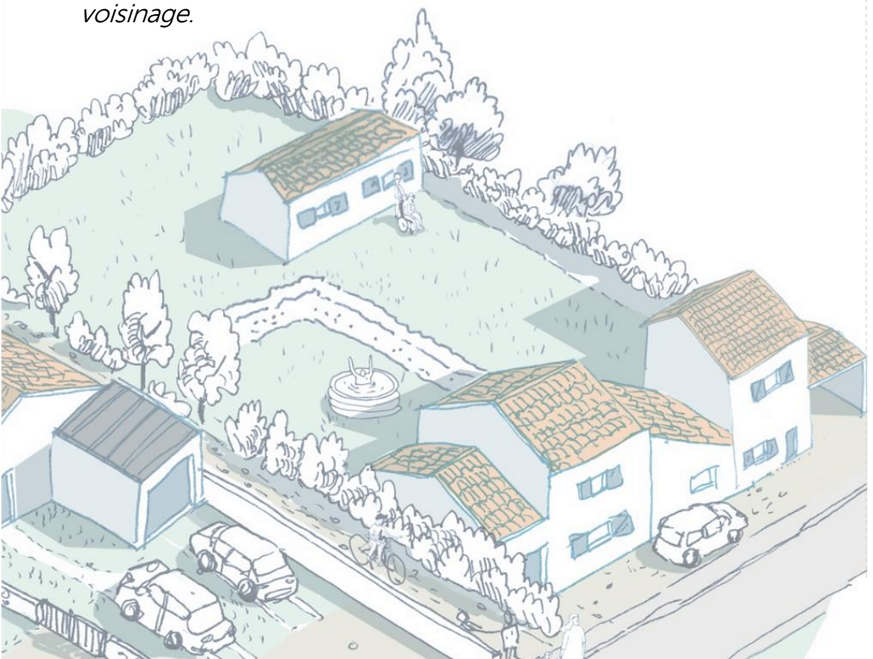
5.2 / OAP Thématique

Version pour approbation – 04/02/2025

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

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

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



Implantations

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

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

- Une faible optimisation du foncier et des implantations en milieu de parcelle, laissant peu de place à une bonne imbrication des éléments bâtis
- Un traitement des espaces libres peu homogène, des formes urbaines empilées les unes à côté des autres et des aménagements peu optimisés

Gabarits

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

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

---

- Une faible mixité de logements, de parcellaires et des implantations répétitives au sein d'une opération
- Des grandes maisons qui s'implantent tout près d'autres grandes maisons, ou en second rang et qui ne participent pas à la mixité du quartier

Stationnement

Bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

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

---

- Éviter une totale imperméabilisation des sols et un bouleversement des écoulements naturels
- Des espaces non mutualisés, des accès qui se multiplient et du stationnement sauvage

Les déplacements doux

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

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

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

Nature et ressources

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

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

---

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

Patrimoine

Conserver les identités bâties et ambiances historiques des tissus agglomérés

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

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

Accès et sécurité

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

- La **mutualisation des voies d'accès** lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets !)

- Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits et des espaces peu valorisants sur rue

Conception : la boite de l'espace

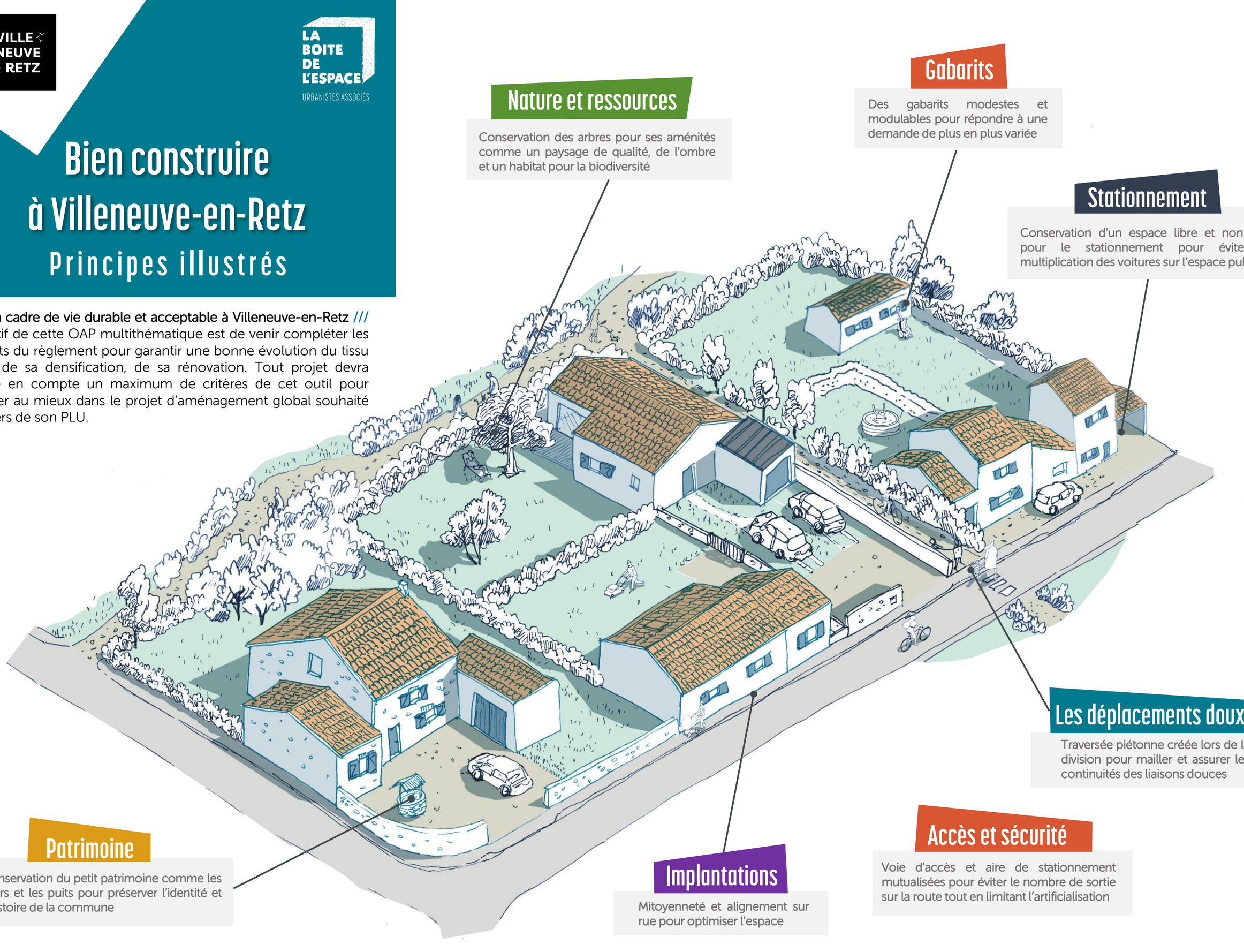
VILLE NEUVE EN RETZ

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Bien construire à Villeneuve-en-Retz

Principes illustrés

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



Nature et ressources

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

Gabarits

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

Stationnement

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

Les déplacements doux

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

Patrimoine

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

Implantations

Mitoyenneté et alignement sur rue pour optimiser l'espace

Accès et sécurité

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

Conception : la boite de l'espace