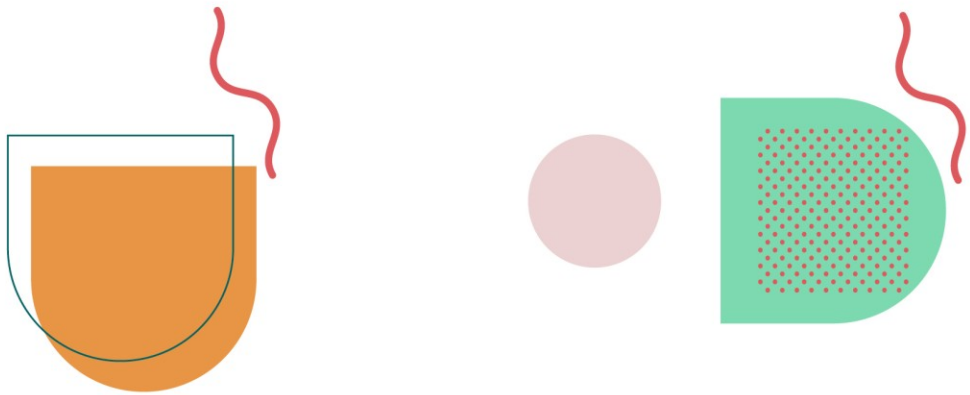
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
COMMUNE DE MACHECOUL-SAINT-MÊME

Plan local d'urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération du 10 septembre 2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Machecoul-Saint-Même,
Le Maire,

SOMMAIRE

01 PREAMBULE ET ORIENTATIONS GENERALES

02 OAP SECTORIELLES EN RENOUVELLEMENT URBAIN

03 OAP SECTORIELLES EN EXTENSION

01 PREAMBULE ET ORIENTATIONS GENERALES

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement de Programmation définissent les intentions d'aménagement et programmation sur les secteurs stratégiques afin d'y **encadrer le développement urbain et de veiller à la cohérence des projets avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables** et notamment à leur qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Leur contenu est défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme selon un **rapport de compatibilité** et sont composées d'orientations graphiques et écrites visant à :

- *Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale,*
- *Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,*
- *Garantir la qualité environnementale.*

Le PLU de la commune de Machecoul-Saint-Même compte 15 OAP sectorielles :

- *10 OAP en densification et 5 OAP en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (soit 6,8 ha),*
- *Environ 41 logements/ha en moyenne pour l'ensemble des OAP et 38 logements/ha en moyenne pour les OAP en extension (en cohérence avec l'objectif de densité minimale de 35 logements/ha pour les OAP en extension définie par le PADD et l'objectif de densité minimum moyenne en extension définie entre 30 et 40 logements/ha par le SCOT du Pays de Retz),*
- *Environ 34% de logement sociaux et abordables (en cohérence avec l'objectif de 30% minimum de production de logements sociaux dans la construction neuve défini par le SCOT du Pays de Retz) .*

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les orientations générales constituent des recommandations applicables à l'ensemble des OAP sectorielles.

Elles ont pour objectif de favoriser :

- *La qualité et le confort des logements,*
- *La qualité des espaces extérieurs,*
- *La préservation et le développement du couvert végétal et de la biodiversité,*
- *La gestion des eaux pluviales/perméabilité,*
- *La production d'énergies renouvelables,*
- *La connexion au maillage de liaisons douces,*
- *La gestion du stationnement,*
- *La gestion des déchets.*

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les caractéristiques générales des logements :
- Le confort été/hiver implique une qualité de l'isolation thermique et une performance thermique maximale en référence aux obligations légales en vigueur.
- Le confort de vie impose une qualité de l'isolation phonique entre les logements et extérieure vis-à-vis de la circulation routière.
- L'orientation des logements est à soigner et les logements traversants sont à privilégier lorsque c'est techniquement possible.
- L'aération naturelle est à privilégier ainsi que des ouvertures en oscillo-battant
- Les logements en rez-de-chaussée doivent bénéficier d'un éclairage naturel adapté et d'un recul suffisant par rapport aux voies de circulation (y compris les chemins et piétonniers)
- L'éclairage des parties privatives, communes et de l'espace extérieur est demandé pour la sécurité des habitants et des habitantes.

Le recours à des matériaux de qualité et sains :
- La commune est signataire de la charte « Villes et Villages sans perturbateurs endocriniens ». Aussi, chaque opération privilégiera les matériaux sans risque de pollutions intérieures (VTSPE) d'usage durable.

La qualité des espaces extérieurs :
- Les projets devront intégrer un espace végétalisé et sécurisé, accessibles PMR, aménagés pour la convivialité (bancs) ou à défaut, prévoir des accès vers des espaces publics extérieurs proches.

La préservation et le développement du couvert végétal et de la biodiversité :
- La plantation des végétaux devra être pensée en cohérence avec l'environnement immédiat afin de créer des corridors verts et des îlots de fraicheur.
- Le patrimoine arboré existant devra être conservé, protégé et amélioré dans la mesure du possible et compensé d'un facteur 2 en cas d'arrachage ou de coupe indispensable.
- Les essences à planter devront être validées avec le service Espaces Verts de la commune.
- La clôture devra favoriser les passages de l'eau, de la faune et le développement de la flore.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

La gestion des eaux pluviales - perméabilité :

- Une étude de sol est demandée pour évaluer la capacité d'infiltration du site et une étude hydrologique devra venir compléter l'analyse pour prévenir les risques d'inondation.
- L'imperméabilisation de la parcelle devra être limitée au strict nécessaire et des dispositifs maximisant l'infiltration à la parcelle pourront être imposés.
- Les revêtements des espaces extérieurs (parking, voies piétonnes) devront être perméables
- Dans la mesure du possible il est conseillé de prévoir une récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts.
- De manière générale, l'infiltration des eaux de pluie devra être privilégiée et la transparence hydraulique mise en œuvre. Une analyse de situation devra être conduite pour étudier la déconnexion des bâtiments construits du réseau des eaux pluviales. Selon les parcelles concernées, les constructions sans affouillement (sur vide sanitaire, sur pieux…) seront favorisées, tant pour préserver les sous-sols et limiter les frais d'archéologie préventive, que pour favoriser la transparence hydraulique et la possibilité d'infiltration sous les constructions.

La production d'énergies renouvelables :

- Chaque opération doit faire l'objet d'une étude d'opportunité et de faisabilité de production d'énergies renouvelables en lien avec les usages (eau chaude sanitaire, chauffage…) et les potentialités de la construction envisagée.

La connexion au maillage de liaisons douces :

- Les opérations immobilières ne doivent pas être conçues comme des zones hermétiques vis-à-vis des espaces publics. À l'intérieur des opérations, des cheminements doux, accessibles PMR, doivent être créés, en connexion avec l'existant.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

La gestion du stationnement :

- Sauf exception justifiée et négociée, les places de stationnement voiture doivent être assurées sur la parcelle, selon la règle du zonage PLU concerné.
- Des stationnements pour vélos doivent être prévus avec la possibilité d'être utilisés selon tout type d'attache (vélos et trottinettes, vélos cargos…), à raison d'une place par chambre minimum.
- Dans chaque opération immobilière, des zones de recharge pour des véhicules électriques sont également à prévoir sur la parcelle, en référence à la réglementation en vigueur. Des emplacements pour les visiteurs des habitants sont également à prévoir dans le périmètre de l'opération.

La gestion des déchets :

- Les conteneurs à ordures ménagères ou à emballages seront stockés sur la parcelle et ne devront être sortis sur la voie publique, si nécessaire, que la veille au soir de la collecte pour être rentrés dès le lendemain. Une zone de regroupement des containers est à prévoir en bordure de voirie.
- Une étude de faisabilité d'installation de container enterrés sera à réaliser en amont pour retenir la solution la plus adaptée au site.
- Un espace de compostage partagé est à prévoir dans les opérations de logements collectifs pour la gestion des biodéchets associé à une mission d'animation en direction des habitant.es.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Chaque projet urbain présenté dans les orientations d'aménagement de programmation du PLU doit justifier sa compatibilité avec les 2 items suivants :

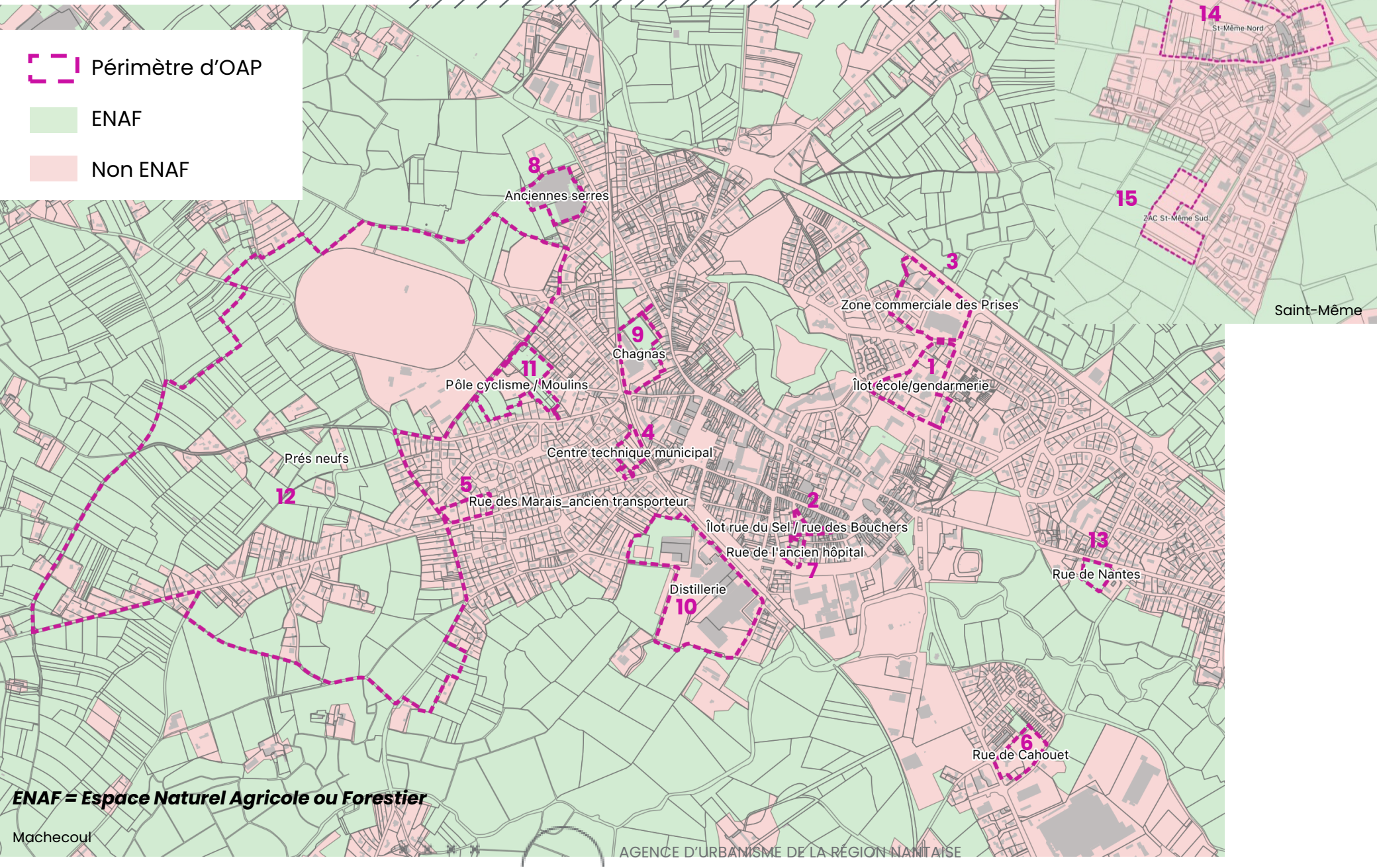
1- La gestion des eaux usées :

- Chaque projet urbain doit être compatible avec les capacités du système d'assainissement collectif. À ce titre, au stade de l'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet doit démontrer avec l'autorité compétente gestionnaire du réseau d'assainissement d'eaux usées, l'adéquation entre les effluents générés par l'opération et les capacités de collecte et de traitement disponibles, notamment au regard de la capacité résiduelle des stations d'épuration.

2- La prise en compte du risque inondation :

- Chaque porteur de projet doit localiser l'opération visée par la demande d'autorisation d'urbanisme au sein de chaque planche cartographique identifiée par l'étude multi-aléas annexée au règlement graphique du PLU: débordement/ruissellement, remontées de nappes, hauteurs d'eau et zones humides.
- Chaque porteur de projet doit localiser l'opération visée par la demande d'autorisation d'urbanisme au sein de l'AZI du bassin versant du lac de Grand-Lieu.
- La conception des projets doit démontrer la prise en compte du risque inondation, qu'ils soient situés en espace urbanisé ou en espace non urbanisé, en adaptant leur implantation, leur organisation spatiale, leurs constructions, leurs installations et leurs aménagements aux niveaux d'aléas identifiés.

Localisation des secteurs d'OAP

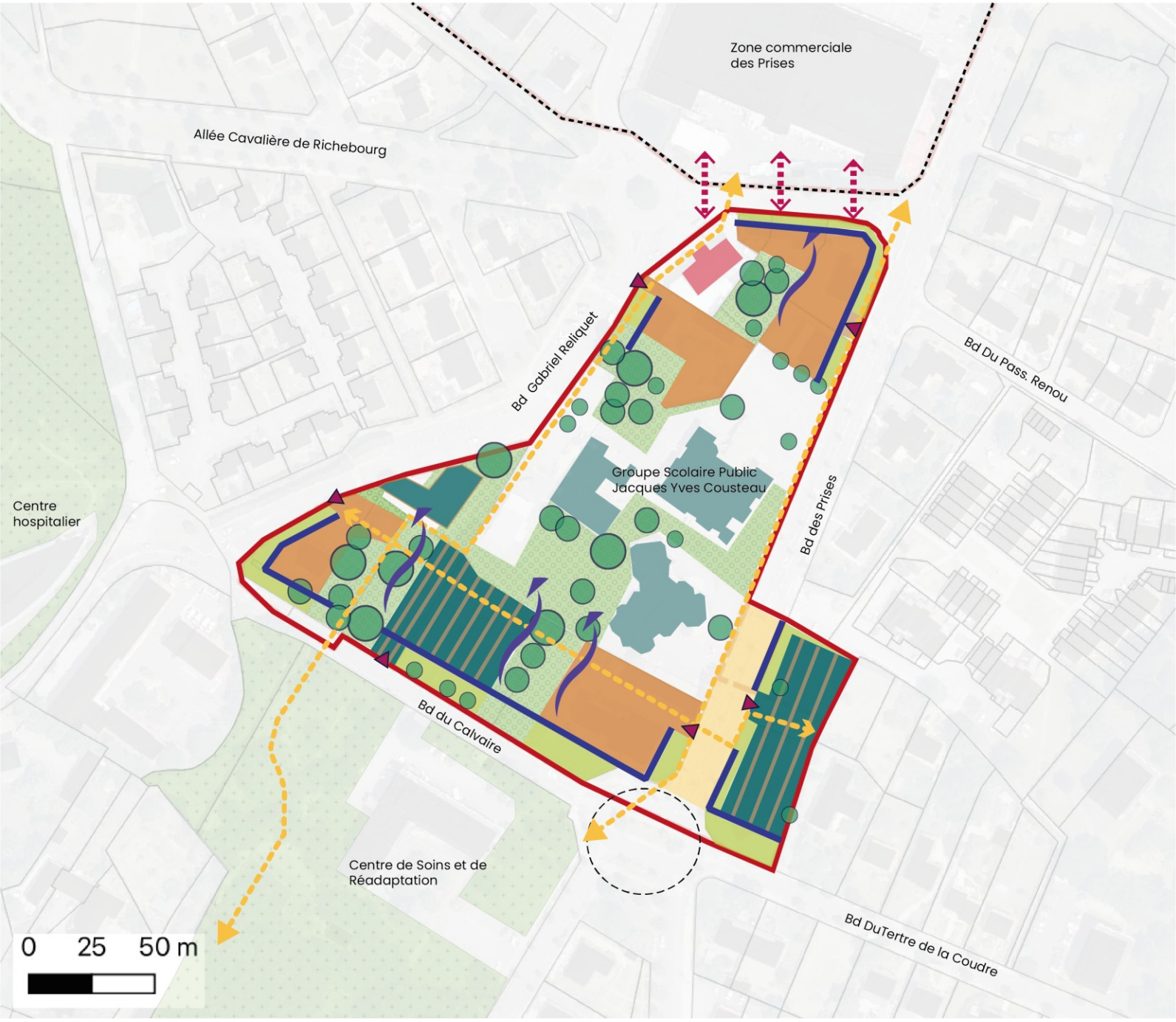


02

OAP SECTORIELLES

EN RENOUVELLEMENT URBAIN

1. ÉCOLE/GENDARMERIE
2. ILOT DU SEL/RUE DES BOUCHERS
3. ZONE COMMERCIALE DES PRISES
4. CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL
5. RUE DES MARAIS / ANCIENS TRANSPORTEURS
6. CHEMIN DE CAHOUËT
7. RUE DE L'ANCIEN HÔPITAL
8. LES ANCIENNES SERRES
9. CHAGNAS
10. DISTILLERIE



Périmètre de l'OAP

Lien avec l'OAP de la zone des Prises

Espaces verts périphériques à l'OAP

Projet mixte services / logements existant

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines conservées

Groupe scolaire à préserver

Commerce à préserver

Les fonctions urbaines de projet

Secteurs d'habitats collectifs

Secteur avec mixité des programmes (services et habitat)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Principe de liaisons douces structurantes à créer

Créer une interface urbaine entre le nord du secteur et la zone commerciale des Prises

Carrefour à requalifier

Perméabilités visuelles et paysagères entre les logements

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation des façades en front de voie par traitement qualitatif

Créer une interface urbaine piétonne entre l'îlot gendarmerie et l'îlot SDIS

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter

Espaces végétalisés à créer

Arbres existants à préserver

OAP SECTORIELLE – ÉCOLE/GENDARMERIE

Caractéristiques du site

Situé à 300m au nord du centre-ville, le site rassemble le groupe scolaire Jacques Yves Cousteau, la gendarmerie, le SDIS, des services et commerces, ainsi que plusieurs logements. Un projet récent mixe un cabinet d'orthodontie et des logements qu'il conviendra d'intégrer dans l'aménagement du secteur. La situation géographique en proche centralité est idéal pour conserver sa vocation mixte. De plus, l'îlot est situé entre des tissus résidentiels, des équipements de santé au sud et la zone commerciale des Prises au nord.

Objectifs d'aménagement

Le secteur présente un potentiel de mutation et de densification, en frange nord et sud de l'îlot. Les parcelles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et des services liés à la santé et au bien-être, afin de conforter l'offre existante.
L'évolution de l'îlot devra s'effectuer dans le respect de la trame végétale existante et de façon à affirmer, structurer et valoriser cette séquence urbaine faisant le lien entre le pôle commercial des Prises et le centre-ville.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conserver les fonctions urbaines existantes suivantes : le groupe scolaire et le commerce à l'angle du boulevard Gabrielle Reliquet ;
- Développer de l'habitat collectif en partie nord du secteur ;
- Développer des programmes mixtes (habitat et services) en partie sud le long du boulevard du Calvaire ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Structurer l'espace afin de requalifier les accès aux opérations ;
- Privilégier le stationnement en fond de parcelle pour valoriser les façades architecturales et paysagères le long des axes structurants ;
- Créer une liaison modes doux le long du boulevard des Prises ;
- Créer une liaison douce structurante permettant de rejoindre la zone commerciale des Prises au nord et le Centre de Soins et de réadaptation au sud du secteur ;
- Créer une liaison modes doux est-ouest traversant les opérations mixtes de la partie sud du secteur ;
- Assurer une interface urbaine entre le nord du secteur et la zone commerciale des Prises ;
- Structurer l'espace au sud du boulevard des Prises entre les opérations d'habitat et de mixité ;
- Requalifier le carrefour à la croisée des cinq boulevards, afin de répondre aux besoins de circulation/déplacement liés à la réalisation de nouvelles opérations et de nouveaux habitants sur le secteur ;
- Valoriser les façades urbaines sur le boulevard du Calvaire et au nord du secteur, en créant des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœurs d'îlots, ainsi que pour éviter les continuités de front bâti ;

Garantir la qualité environnementale

- Conforter et préserver les espaces paysagers au centre de l'îlot ;
- Créer des espaces végétalisés en façade du boulevard du Calvaire et à l'angle entre les boulevards Gabrielle Reliquet et des Prises ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 3,3 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+3.

Nombre indicatif de logement :
de 80 à 100 logements dont
- minimum 25% de logements locatifs sociaux
- minimum 10% de logements en accession abordable

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à moyen terme : à partir de 2031



Périmètre de l'OAP

Projet d'aménagement du parvis en cours

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines confortées

Un équipement existant structurant, l'Espace Gitane

Les fonctions urbaines du projet

Secteur d'habitats collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à requalifier

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Principe de maillage doux sécurisé ceinturant le site

Principe de liaisons douces structurantes à créer

Aménagement des entrées du site en espace public piéton qualitatif

Perméabilités visuelles et paysagères à créer

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation et animation des arrières façades commerciales

Traitement architectural qualitatif de l'angle de rue

Intégrer l'espace de stationnement du projet du parvis dans la forme urbaine

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Arbres existants à préserver

Espaces végétalisés à créer

OAP SECTORIELLE – ILOT DU SEL/RUE DES BOUCHERS

Caractéristiques du site

Situé au cœur du centre ancien et en second rideau de la rue du Marché, axe structurant et commerçant, le site présente un caractère plutôt confidentiel et un potentiel de densification. La partie centrale du secteur est composée de bâtiments anciens en mauvais état, avec une large place accordée au stationnement. Ce site présente peu de place aux modes doux de manière sécurisé. Il comprend un équipement culturel et sportif structurant, l'Espace Gitane.

Objectifs d'aménagement

Cet îlot au cœur du centre-ville est à revaloriser avec de nouveaux usages, afin d'apporter de la qualité urbaine et paysagère au site. Il s'agit pour cela de définir un aménagement combinant densification du bâti, accueil de nouvelles fonctions et végétalisation des espaces publics, pour faire de ce secteur un îlot habité et animé et jouant pleinement son rôle de jonction entre les différents équipements et commerces du centre-ville.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conserver la fonction culturelle et sportive de l'Espace Gitane ;
- Développer de l'habitat collectif le long de la rue du sel ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Requalifier les rues desservant l'îlot afin d'intégrer un accès piéton sécurisé : rue du Sel, rue des Bouchers et rue de la Bourrie ;
- Structurer l'espace afin de requalifier les accès aux opérations de logements et de stationnement ;
- Créer une liaison douce structurante et sécurisée le long de la rue des Bouchers afin de rejoindre la place des Halles ;
- Créer une liaison douce en cœur d'îlot pour rejoindre le boulevard Jean de Grandmaison au sud ;
- Aménager l'espace public en valorisant l'usage piéton par un traitement qualitatif des entrées du secteur (Est et Ouest) ;
- Créer des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœurs d'îlots, évitant les continuités de front bâti ;
- Valoriser les arrières façades commerciales de la rue du Marché ;
- Garantir un traitement architectural qualitatif des bâtiments existants à l'angle des rues des Bouchers et du Sel ;

Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Créer des espaces végétalisés en façade de la rue des Bouchers et en cohérence avec l'aménagement du parvis en cours ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;
- Intégrer pour chaque opération une gestion des eaux pluviales (enjeux liés à la stagnation de l'eau en cas de fortes pluies) ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 3 400 mètres carrés

Hauteur maximale des opérations : R+2+C (comble ou attique).

Nombre indicatif de logements : 10 logements

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Route départementale RD13

Lien avec l'OAP Ecole / Gendarmerie

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteurs à enjeux d'intensification urbaine

Secteur à enjeux de requalification urbaine

Traitement qualitatif de la façade sud, en lien avec la centralité

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Seuil urbain : valorisation de l'entrée de ville avec un carrefour à créer et sécuriser

Cône de vue depuis la RD à valoriser

Créer une interface urbaine entre le sud du secteur et l'îlot école / gendarmerie

Principe de liaison douce à créer et à sécuriser

? Étudier l'opportunité de dérogations exceptionnelles à la marge de recul suivant les projets

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation des façades commerciales par traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter

Préservation et gestion des haies et noues existantes : frange d'amabilité avec le tissu pavillonnaire existant

Arbres existants à préserver

Bassin d'eau pluviale existant à intégrer

OAP SECTORIELLE – ZONE COMMERCIALE DES PRISES

Caractéristiques du site

Situé le long de la Route Départementale 13, en interface avec l'îlot école-gendarmerie, la zone commerciale des Prises est composée d'espaces artificialisés accueillant du stationnement en surface et des bâtiments d'activités commerciales et de services. Elle est constituée d'un ensemble bâti hétéroclite sans unité architecturale et urbaine. Il s'agit d'une entrée de ville peu qualitative, où une place prépondérante est accordée à l'automobile, sans place accordée aux modes doux de manière sécurisée. Le site est limitrophe à des zones pavillonnaires et à une ZNIEFF (type 1) qui couvre sa partie nord-ouest.

Objectifs d'aménagement

Pour maintenir la dynamique commerciale de la zone des Prises, il est nécessaire d'optimiser l'offre de stationnement, la place de la voiture, de contribuer à végétaliser voire à désimperméabiliser certains secteurs. La réorganisation et l'intensification du site permettront l'implantation de nouvelles activités commerciales et de services tout en veillant au traitement des franges de la zone avec son environnement (tissu pavillonnaire, centralité, RD13 et ZNIEFF).

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouvelles d'activités commerciales (de plus de 300 m² de surface de vente) et de services ;
- Conserver la fonction de stationnement et mutualiser l'offre en intégrant des espaces végétalisés ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer un carrefour entre la RD13 et le boulevard des Prises pour garantir la sécurité et apporter une lisibilité de l'entrée de ville ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville depuis la RD13 en préservant les vues vers le bourg ;
- Assurer une interface urbaine entre le sud du secteur et l'îlot école-gendarmerie ;
- Créer un principe de liaison mode doux le long du boulevard Gabriel Reliquet, afin de rejoindre le centre-ville depuis la zone commerciale ;
- Créer des principes de liaison modes doux apaisés et sécurisés au sein du secteur ;
- Respecter un retrait des constructions avec la RD13, pouvant accueillir des espaces végétalisés ;
- Privilégier la mutualisation des espaces de stationnement et leurs localisation au cœur du secteur ;
- Garantir une qualité du traitement des façades commerciales pour valoriser l'entrée de ville depuis la RD13 ;

Garantir la qualité environnementale

- Lutter contre les îlots de chaleur urbains en végétalisant voire en désimperméabilisant certains secteurs ;
- Préserver et conforter les haies et noues existantes en limite sud-ouest avec le tissu pavillonnaire ;
- Avoir une gestion intégrée des eaux pluviales pour chaque nouvelle construction ;
- Préserver les arbres de qualité et les espaces végétalisés existants, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 3,7 hectares

Le secteur est dédié aux activités économiques.

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Voie ferrée

Espaces verts périphériques à l'OAP

Périmètre, projet de logements en cours

Voirie créée dans le cadre du futur projet

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteurs d'habitats intermédiaires et mitoyens

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Desserte à créer en lien avec la voirie du nouveau projet

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Principe de liaison douce à créer et sécuriser

Perméabilités visuelles et paysagères entre les logements

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation du patrimoine existant : la Corderie Plantive

Création de volumétries qualitatives en connexion avec les logements en cours de réalisation

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter

Espaces végétalisés à créer

Création de franges d'amabilité paysagères (haies et noues) avec le tissu pavillonnaire existant et les logements futurs

Arbres existants à préserver

OAP SECTORIELLE – CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Caractéristiques du site

Situé le long de la voie ferrée, le site accueille le Centre Technique Municipal (CTM), un bâtiment d'activité vieillissant, des hangars en second rideau peu qualitatifs, une opération récente d'une dizaine de logements individuels groupés et la Corderie Plantive (équipement patrimonial).

Objectifs d'aménagement

Le renouvellement urbain de ce secteur offre un potentiel de création de nouveaux logements et l'opportunité de travailler la cohérence avec l'opération voisine récente composée de maisons individuelles. Au travers des formes urbaines proposées, il s'agit de concilier densification du cœur d'îlot et intégration paysagère et urbaine des constructions dans le tissu environnant pavillonnaire.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat intermédiaire et mitoyen en second rideau de la rue du Chasse-Grains ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Requalifier l'accès unique au secteur pour tous les modes depuis la rue du Chasse-Grains et ainsi permettre la desserte de toutes les opérations ;
- Créer des liaisons modes doux Nord-Sud traversant les opérations d'habitat afin de rejoindre la rue du Marché au Sud et le boulevard des Moulins au Nord ;
- Créer des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœurs d'îlots, évitant les continuités de front bâti ;
- Valoriser le secteur de la Corderie Plantive en conservant la fonction d'équipement patrimonial et son caractère paysagé ;
- Organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et mitoyen) en tenant compte du tissu urbain environnant existant et de l'opération récente ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;

Garantir la qualité environnementale

- Préserver les arbres de qualité et les espaces végétalisés existants, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Créer des espaces végétalisés au sein des opérations de logement ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de maintenir l'ambiance paysagère du tissu urbain ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 6 200 mètres carrés

Hauteur maximale des opérations : R+1+Comble.

Nombre indicatif de logement : 10 logements

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à moyen terme : entre 2031 et 2034



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat intermédiaire et mitoyen

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Préserver un recul par rapport à la voirie en cohérence avec les constructions voisines

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter

Espaces végétalisés à créer le long de la rue des Marais, frange paysagère qualitative

Création de franges d'amabilité paysagères (haies et noues) avec le tissu pavillonnaire existant et les logements futurs

Arbres existants à préserver

OAP SECTORIELLE – RUE DES MARAIS / ANCIENS TRANSPORTEURS

Caractéristiques du site

Situé à l'angle de la rue des Marais et de l'avenue de l'Hippodrome, le secteur accueille plusieurs parcelles avec des maisons individuelles, et un espace en friche non construit. Le site est au centre d'un tissu pavillonnaire peu dense et arboré.

Objectifs d'aménagement

La densification du secteur offre un potentiel intéressant pour la création de nouveaux logements. Au travers des formes urbaines proposées, il s'agit de concilier densification du cœur d'îlot et intégration paysagère et urbaine des constructions dans le tissu environnant.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat intermédiaire et mitoyen le long de la rue des Marais ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Structurer l'espace afin de qualifier les accès aux opérations de logements ;
- Intégrer un recul paysager entre les opérations de logements et l'espace public, en cohérence avec l'alignement des constructions voisines ;
- Organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et mitoyen) en tenant compte du tissu urbain environnant existant ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;

Garantir la qualité environnementale

- Préserver les arbres de qualité et les espaces végétalisés existants, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain, notamment sur la partie plus arbustive à l'ouest du secteur ;
- Créer des espaces végétalisés le long de la rue des Marais, pour une façade arborée qualitative ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de maintenir l'ambiance paysagère du tissu urbain ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 8 000 mètres carrés

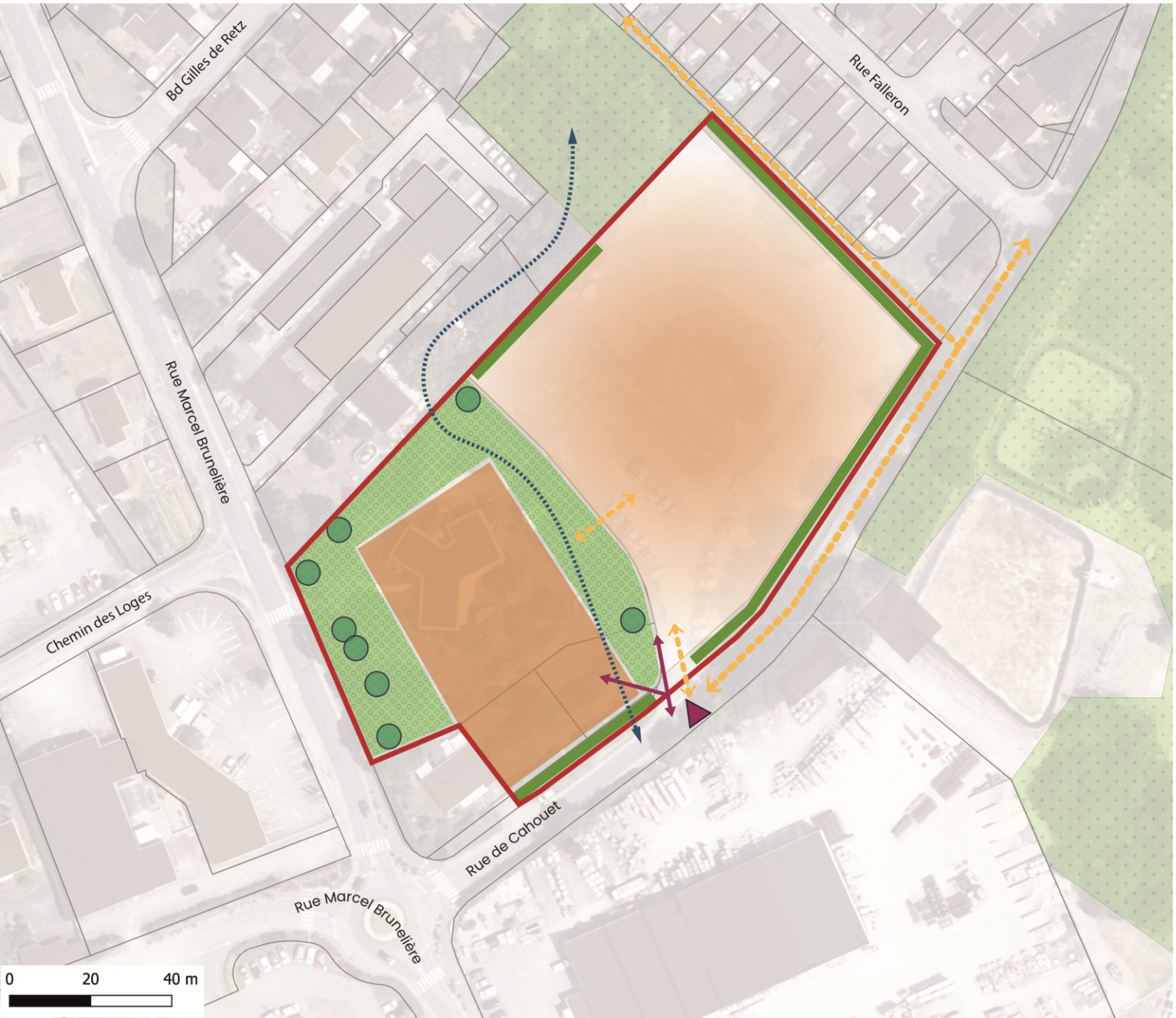
Hauteur maximale des opérations : R+1+C (comble ou attique).

Nombre indicatif de logement : 20 logements

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitats intermédiaires et mitoyens en respectant les hauteurs avoisinantes des habitations de la rue Falleron

Secteur d'habitats collectifs à intégrer en préservant le caractère paysager avec le "parc" du site

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / requalifier

Principe de liaisons douces structurantes à créer / conforter

Dessertes à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espace végétalisé à valoriser

Haies à préserver / créer

Arbres existants à préserver

Préserver le corridor végétal

OAP SECTORIELLE – CHEMIN DE CAHOUËT

Caractéristiques du site

Situé à environ 1km au sud-ouest du centre-ville, le site est à la croisée de secteurs aux activités mixtes : la Seiglerie, site d'équipements sportifs, activités tertiaires et commerciales, secteur d'habitat. Ce site comprend 2 parties : une à l'Est, qui comprend 2 propriétés au sein d'un grand jardin, et une partie à l'Ouest qui est la friche de l'ancien abattoir.

Objectifs d'aménagement

Le secteur présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain à vocation résidentielle.
L'évolution de l'îlot devra s'effectuer dans le respect de la trame végétale existante et de façon à anticiper les enjeux liés à l'eau (inondation et ruissellement).

Principes d'aménagement

Renforcer la mixité sociale

- Développer de l'habitat collectif, intermédiaire et mitoyen

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Garantir un accès sécurisé vers les 2 parties de l'îlot (Est et Ouest) depuis le chemin de Cahouët ;
- Créer des liaisons piétonnes traversant les 2 îlots de l'OAP et vers le chemin de Cahouët ;
- Travailler l'intégration du projet dans son environnement proche en veillant à limiter les impacts visuels et sur l'ensoleillement des habitations situées au Nord-Ouest et au Nord-Est de la parcelle ;
- Renforcer l'ambiance urbaine en proposant des volumétries et hauteurs plus importantes le long de la rue Maréchal Brunellière et du chemin de Cahouët ;
- Préserver l'ambiance « parc » de la partie Est de l'îlot ;

Garantir la qualité environnementale

- Conforter et préserver au maximum les espaces paysagers sur la partie Est de l'îlot ;
- S'inspirer de la notice paysagère réalisée par OAK Paysage qui a recensé les essences présentes sur le site ;
- Garantir le maintien d'espaces de pleine terre, d'espaces perméables et d'espaces plantés pour limiter l'impact du projet sur le ruissellement ;
- Assurer la mise en œuvre d'aménagements hydrauliques adaptés au projet ;
- Créer et restaurer les haies bocagères qui entourent le site ;
- Préserver les arbres existants de qualité ;
- Les espaces dédiés au stationnement seront perméables.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 1,5 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+2+combles (ou attique)

Nombre indicatif de logements
Entre 90 et 130 logements dont :

- Entre 30% et 35% en locatifs sociaux
- Entre 10% et 15% en accession sociale

Consommation ENAF : 330 m²

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme pour les 2 parties Est et Ouest : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Lien avec l'OAP Îlot rues du Sel - rue des Bouchers

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Bâti à rénover et valoriser en préservant le caractère patrimonial

Secteur à vocation mixte : équipements, hôtellerie, restauration, ...

Secteur d'habitats individuels et intermédiaires

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / requalifier

Principe de liaisons douces structurantes à créer / sécuriser

Dessertes à créer

Valorisation de la limite avec l'espace public

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation de la façade

Mettre en scène la façade patrimoniale

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espace paysager à créer /valoriser

Arbres existants à préserver

OAP SECTORIELLE – RUE DE L'ANCIEN HOPITAL

Caractéristiques du site

Situé au cœur du centre ancien et inséré entre la rue du marché qui concentre la majorité des commerces et la gare. Ce secteur d'OAP est en continuité d'un autre site d'OAP : l'îlot du sel / rue des bouchers.
Ce secteur présente principalement un bâtiment patrimonial qui s'ouvre à la vue depuis le boulevard Jean de Grandmaison.
Il accueille également un bâtiment dégradé ainsi qu'un logement le long de la rue de l'ancien hôpital.

Objectifs d'aménagement

Cet îlot au cœur du centre-ville est à revaloriser pour mettre en scène le bâtiment patrimonial, tout en préservant son caractère naturel et paysager en cœur de ville. L'objectif portera sur la valorisation du site plus que sur sa densification. La vocation du site pourra être multiple, et s'accordera avec les vocations habituelles d'un centre-ville (vocation commerciale, culturelle, touristique…)

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle

- La fonction résidentielle du site peut être préservée mais elle ne sera pas nécessairement la seule fonction
- Des vocations culturelle, touristique, d'hébergement, de restauration pourraient y être développées sous réserve de maintenir le caractère patrimonial du bâtiment principal.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Valoriser la façade patrimoniale principale en préservant ses qualité architecturales ;
- Valoriser les façades et les abords de la rue Armand Pavageau.

Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal devant la façade du bâtiment patrimoniale et face au boulevard Jean de Grandmaison ;
- Préserver les arbres existants de qualité.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 3 450 mètres carrés

Hauteur maximale des opérations : R+1+C (comble ou attique).

Nombre indicatif de logements : 1 à 2 logements

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à moyen terme : après 2030



Périmètre de l'OAP

Espaces naturels périphériques à l'OAP

Espaces agricoles périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteurs d'habitats intermédiaires et mitoyens avec gradation des hauteurs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Principe de liaison douce à créer et sécuriser : lien avec le secteur des Prés Neufs

Perméabilités visuelles et paysagères entre les logements vers les espaces agricoles et naturels

Rechercher un traitement qualitatif des franges urbaines

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Haie existante à préserver et conforter

Création de franges d'amabilité paysagères (haies et noues) avec le tissu pavillonnaire existant

Arbre existant à préserver

OAP SECTORIELLE – LES ANCIENNES SERRES

Caractéristiques du site

Situé en second rideau de la rue de Pornic et de l'allée de Saint-Hubert, le site en friche occupé par d'anciennes serres à vocation à muter. La friche est positionnée en entrée de bourg et en contre-bas d'habitation peu dense, récente et arboré situées à proximité directe.

Objectifs d'aménagement

La requalification de cette friche constitue un potentiel intéressant de création de logements et de requalification de l'entrée de ville. Une vigilance particulière devra être portée sur la qualité des formes urbaines et l'intégration paysagère des éventuelles constructions en raison de la sensibilité paysagère du secteur (entrée de ville et perspectives depuis et vers les espaces agricoles et naturels). Par ailleurs, le changement de vocation du site nécessitera des études complémentaires (pollution des sols).

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat intermédiaire et mitoyen en second rideau de la rue de Pornic et de l'allée Saint-Hubert ;
- Rechercher une variation des hauteurs (maximum R+2) dans les constructions : plus hautes au centre de secteur et moins hautes en frange avec les tissus environnants (pavillonnaire, espaces naturels et agricoles) ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et mitoyen) en tenant compte du tissu urbain environnant existant ;
- Créer dans la forme urbaine des cônes de vues ouverts sur le paysage et le patrimoine du secteur (zones naturelles, abbaye) ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;
- Structurer l'espace afin de qualifier l'accès aux opérations de logements par l'allée Saint-Hubert ;
- Créer une liaison douce structurante et sécurisée le long de la rue de Pornic afin de joindre le bourg et les espaces naturels ;
- Créer une liaison douce structurante et sécurisée traversant les opérations d'habitat afin de rejoindre l'allée Saint-Hubert au Sud et les espaces naturels au Nord ;
- Créer des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœurs d'îlots, évitant les continuités de front bâti ;
- Intégrer un recul paysager entre les opérations de logements et les espaces naturels et agricoles ;

Garantir la qualité environnementale

- Réaliser une étude spécifique afin de prévenir de toute pollution des sols liée à l'activité passée ;
- Préserver les haies de qualité existantes, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de maintenir l'ambiance paysagère du tissu urbain ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 2 hectares

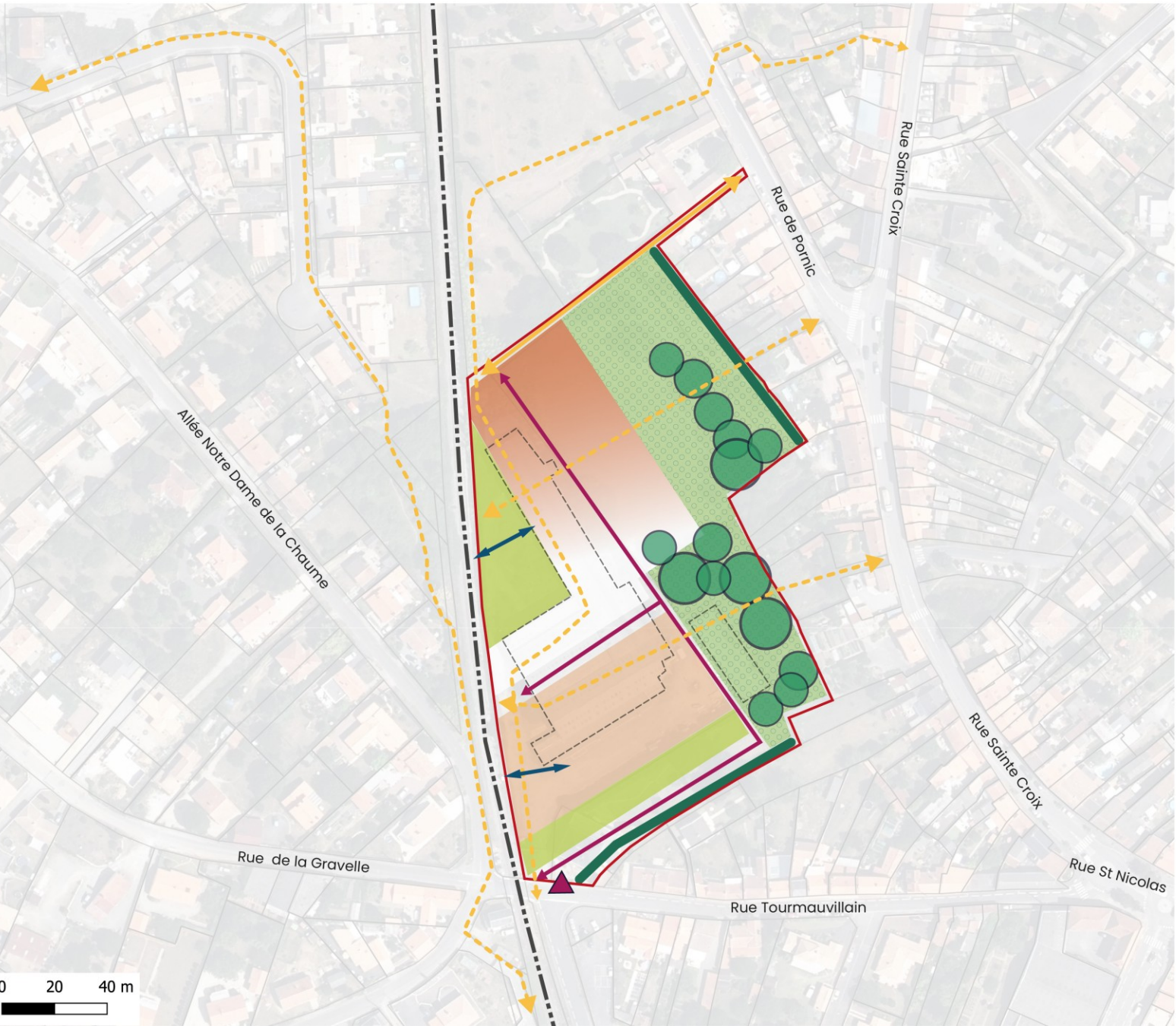
Hauteur maximale des opérations : R+2.
Densité moyenne minimum : 35 logements/hectares.

Nombre indicatif de logement :
de 60 à 80 logements dont
- minimum 20% de logements locatifs sociaux
- minimum 15% de logements en accession abordable

Consommation ENAF : 2 hectares

Échéance prévisionnelle

Réalisation à moyen terme : entre 2031 et 2034



Périmètre de l'OAP

Voie ferrée

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteurs d'habitats intermédiaires et mitoyens à proximité du tissu pavillonnaire existant

Secteur d'habitats collectifs en coeur d'îlot avec gradation des hauteurs jusqu'au R+5

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Dessertes à créer en préservant les espaces paysagers existants

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Principe de liaison douce à préserver et conforter

Principe de liaison douce à créer et sécuriser

Intégrer les reculs par rapport à la voie ferrée

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter

Espaces végétalisés à créer

Création de franges d'amabilité paysagères (haies et noues) avec le tissu pavillonnaire existant et les logements futurs

Arbres existants à préserver

Haie à préserver

Caractéristiques du site

Le secteur « Chagnas » est longé par la voie ferrée à l'Ouest et est séparé de la rue de Pornic par un front bâti et des parcelles en lanières. Le site est occupé par une industrie et des fonds de jardin arboré.

Objectifs d'aménagement

Le renouvellement urbain de ce secteur offre un potentiel de création de nouveaux logements en second rideau de la rue de Pornic. Il s'agit de concilier densification du cœur d'îlot et intégration paysagère et urbaine des constructions dans le tissu environnant.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat intermédiaire et mitoyen en second rideau de la rue de Pornic ;
- Développer de l'habitat collectif en cœur d'îlots avec une graduation des hauteurs pouvant aller jusqu'au R+5.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Requalifier l'accès Sud du secteur pour tous les modes depuis la rue de Tourmauvillain et ainsi permettre la desserte des opérations en partie Sud ;
- Créer un accès au Nord du site depuis la rue de Pornic pour desservir les opérations en partie Nord ;
- Créer une liaison douce structurante Nord-Sud longeant la voie ferrée et permettant de joindre la rue de Pornic et la rue Tourmauvillain en traversant les opérations ;
- Créer plusieurs liaisons douces Est-Ouest traversant les opérations de logements et permettant aux futurs habitants de rejoindre la rue de Pornic ;
- Organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et mitoyen) en tenant compte du tissu urbain environnant existant et de l'opération récente ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;
- Intégrer un recul suffisant entre la voie ferrée et les constructions ;

Garantir la qualité environnementale

- Préserver et conforter les espaces végétalisés existants, les arbres de qualité, participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Créer des espaces végétalisés au sein des opérations de logement ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de maintenir l'ambiance paysagère du tissu urbain ;
- Préserver les haies existantes le long de la voie ferrée et contribuer à leur intégration dans les opérations ;
- Intégrer les enjeux de biodiversité présents à l'est du secteur, en frange avec les fonds de jardins du tissu pavillonnaire de la rue de Pornic ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 2,2 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+5
Densité moyenne minimum : 35 logements/hectares.

Nombre indicatif de logement :
Environ 80 logements dont
- minimum 25% de logements locatifs sociaux
- minimum 12% de logements en accession abordable

Consommation ENAF : 0,8 hectares (consommation brute sans prise en compte de l'emprise de l'EBC)

Échéance prévisionnelle

Réalisation à partir de 2031



Périmètre de l'OAP

Voie ferrée

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activité économique (programmation existante maintenue avec renforcement de l'offre)

Secteur mixte : activité économique et pôle solidaire : habitat léger constituant la résidence principale de son utilisateur, services et équipements d'intérêt collectif

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à conforter et/ou créer

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Intégrer les reculs par rapport à la voie ferrée

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation de l'interface avec la voie ferrée

Bâtiments d'intérêt patrimonial à valoriser

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter

Création de franges d'amabilité paysagères (haies et noues) avec le tissu pavillonnaire existant

Arbres existants à préserver

Haie à préserver

OAP SECTORIELLE – SECTEUR DE LA DISTILLERIE

Caractéristiques du site

Cet îlot est situé dans le centre-ville de Machecoul, le long du boulevard Saint-Rémy, face à la gare ferroviaire. Ce secteur est à l'interface entre le centre-ville et les espaces agricoles au sud du site. Il comprend notamment un site industriel ainsi que la friche de l'ancienne distillerie Seguin qui accueille aujourd'hui un tiers-lieu nommé *« la distillerie des initiatives »*. Ce secteur en renouvellement a pour vocation d'accueillir des activités économiques et mixtes et en particulier des activités économiques, sociales et solidaires sur le territoire.

Objectifs d'aménagement

L'aménagement et le renouvellement de ce site a pour objectif d'accompagner la mutation du site et de soutenir ce pôle économique et social intégré dans le tissu urbanisé de la commune.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer un secteur économique en lien avec l'économie sociale et solidaire et permettre une mixité de fonctions urbaines compatibles : logements temporaires, équipements, services et pôle solidarité.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Mettre en valeur en préservant les caractéristiques patrimoniales des bâtiments de l'ancienne distillerie
- Intégrer une marge de recul suffisante entre la voie ferrée et les constructions
- Les accès depuis le chemin de la cour du bois seront valorisés et traités de manière à permettre les mobilités douces mais également à limiter le stationnement indésirable sur les trottoirs

Garantir la qualité environnementale

- Préserver la frange arborée du site en limite de l'espace agricole au sud du secteur
- Préserver et conforter les espaces végétalisés au sein du site et les arbres de qualité afin de participer à la trame verte en milieu urbain et limiter les phénomènes d'ilôt de chaleur important sur le site.
- Créer une frange d'amabilité paysagère (de type haie, noue…) avec le tissu résidentiel à l'ouest du site
- Un espace vert sera préservé entre les habitations et le nord du site. La transition entre cet espace et le site de l'ancienne distillerie sera à travailler et valoriser pour assurer une meilleure intégration du site
- Les espaces dédiés au stationnements seront le plus perméables possibles en lien avec les contraintes et les flux motorisés liés à ces activités

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 9,8 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+2

Nombre indicatif de logements : 0 (seul de l'habitat temporaire et le stationnement permanent de caravanes est autorisé sur le site).

Consommation ENAF : 1,3 hectares

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030

02

OAP SECTORIELLES

EN EXTENSION URBAINE

11. POLE CYCLISME
12. LES PRÉS NEUFS
13. RUE DE NANTES
14. SAINT-MÊME NORD
15. SAINT-MÊME ZAC SUD



Périmètre de l'OAP

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines à conforter

Secteur d'équipement et de loisirs (BMX)

Les fonctions urbaines du projet

Secteur d'équipement et de loisirs (création d'un pôle cyclisme)

Secteur d'habitats mitoyens

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / à requalifier

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer et sécuriser

La qualité architecturale et urbaine

Valorisation du patrimoine existant : (moulin)

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Préserver les sols au sein du périmètre de protection rapprochée de l'aire d'alimentation de captage

Point de captage

Espaces verts à préserver et conforter

Création de franges d'amabilité paysagères (haies et noues) avec le tissu pavillonnaire existant

Arbres existants à préserver

Préservation des espaces accueillant la biodiversité

Caractéristiques du site

Situé le long du chemin du Château d'eau et de la rue de la Gravelle, le site rassemble un terrain de BMX, des espaces en friche, une aire de captage et un moulin. La localisation du secteur fait face à l'hippodrome, et est à proximité du tissu pavillonnaire à l'Ouest de la commune.

Objectifs d'aménagement

Le secteur déjà occupé par une activité de loisir (BMX), offre un potentiel intéressant pour conforter et rassembler d'autres équipements de loisirs, tels qu'un pôle cyclisme. La proximité avec le tissu pavillonnaire rend la perspective d'une opération de densification intéressante.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter la fonction d'équipement et de loisir (activité BMX) au centre du secteur ;
- Créer un pôle cyclisme et des équipements de loisirs en lien avec cette activité au nord et au sud du secteur ;
- Développer de l'habitat mitoyen en second rideau du boulevard des Moulins, tout en garantissant une préservation des espaces arborés ;

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Organiser la typologie de l'habitat mitoyen en tenant compte du tissu urbain environnant existant ;
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;
- Structurer l'espace afin de qualifier l'accès aux opérations de logement par la rue de la Gravelle ;
- Créer une liaison douce structurante et sécurisée traversant les secteurs d'équipement et de loisir depuis la rue de la Gravelle jusqu'au chemin du Château d'eau ;
- Créer une liaison douce desservant les opérations d'habitat et afin de joindre le boulevard des Moulins et les secteurs d'équipement et de loisir ;
- Valoriser et préserver le Moulin existant et constituant un patrimoine communal ;

Garantir la qualité environnementale

- Conforter et préserver les espaces verts existants le long du chemin du Château d'eau ;
- Créer des haies et des noues végétales en limite entre le tissu pavillonnaire existant et les opérations futures, afin de limiter les nuisances ;
- Préserver les espaces verts de qualité situés à l'Est du site, accueillant la biodiversité et participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 2,9 hectares

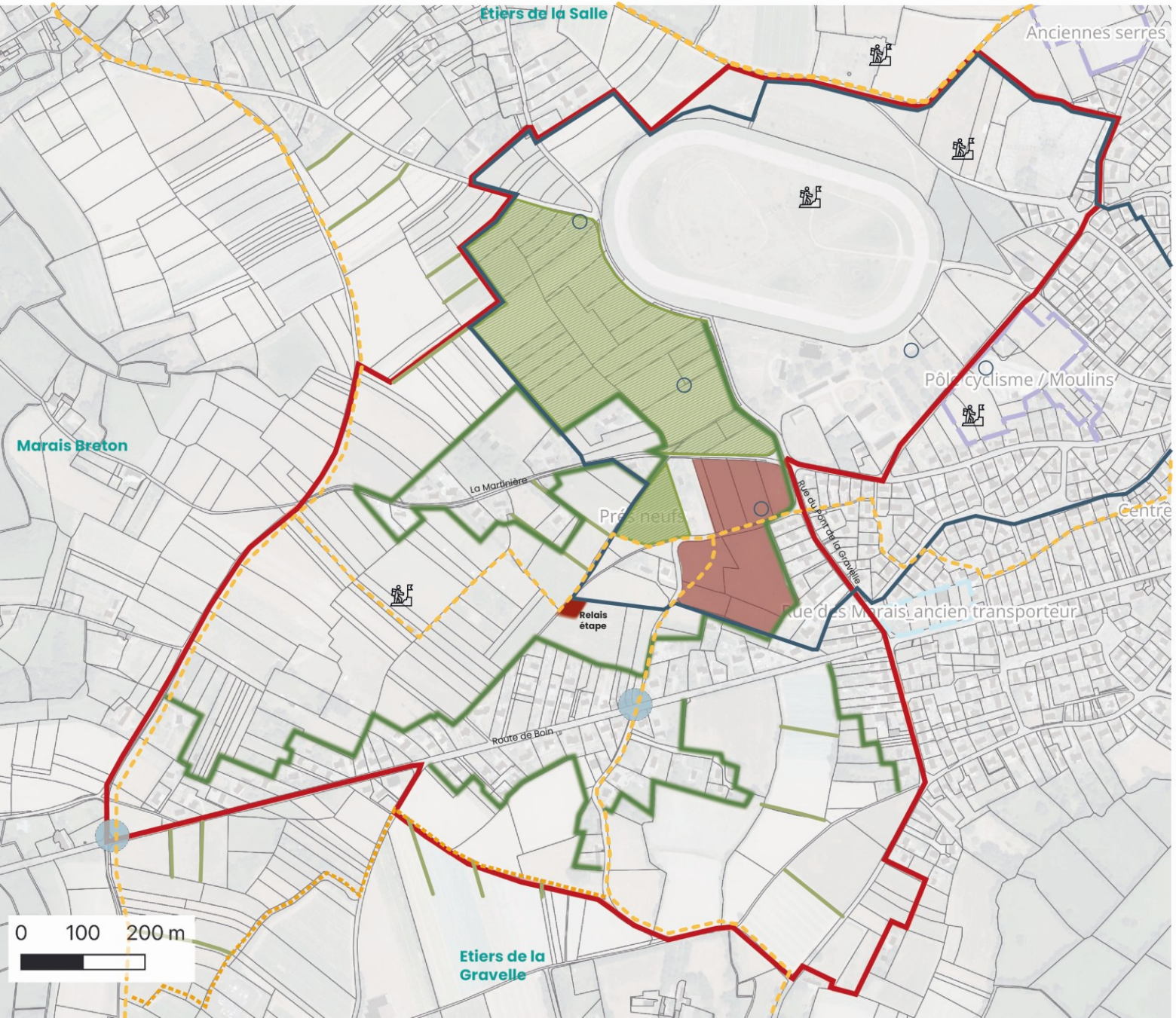
Hauteur maximale des opérations à vocation d'habitat : R+1+C (combles ou attiques).

Nombre indicatif de logements : 5 logements

Consommation ENAF : 2,1 hectares

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Marais Breton — Espaces paysagers structurants autour de l'OAP

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

- Principe de liaison douce à créer et sécuriser
- Assurer des franchissements sécurisés de la RD
- Rechercher un traitement qualitatif des franges urbaines

La qualité architecturale et urbaine

- Valoriser les équipements et les patrimoines existants
- Accueillir diverses typologies d'hébergements avec un périmètre délimité et une capacité d'accueil limitée (STECAL)

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Préserver les sols au sein du périmètre de protection rapprochée de l'aire d'alimentation de captage
- Point de captage
- Préserver les zones propices au développement de la biodiversité locale (Euphorbe de Séguier)
- Impulser une dynamique de préservation et valorisation de l'agriculture locale en veillant au respect de la ressource en eau
- Développer le maillage de haies bocagères

OAP SECTORIELLE – LES PRÉS NEUFS

Caractéristiques du site

Le site de plus de 130 hectares est situé au Nord-Est du bourg et intègre l'hippodrome, des espaces agricoles, des aires de captages d'eau potable et des éléments de patrimoines.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de valoriser le secteur des Prés Neufs, en tant qu'interface entre le bourg et les espaces agricoles et naturels. Ce secteur présente également des enjeux de préservation des aires de captage. De nombreux petits patrimoines sont à protéger et à mettre en valeur par une préservation des espaces et un aménagement de liaisons douces.

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer des liaisons douces structurantes et sécurisées au départ du bourg (avenue de l'Hippodrome) utilisant les cheminements existants et traversant le site pour rejoindre les espaces agricoles à l'Est et au Sud ;
- Garantir le franchissement sécurisé de la liaison douce sur la Route Départementale 64 ;
- Assurer un traitement qualitatif entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels ;
- Mettre en valeur les équipements et les patrimoines existants ;
- Limiter la constructibilité du site à des zones identifiées par des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ;

Garantir la qualité environnementale

- Préserver les sols de l'aire de captage principale ;
- Préserver les zones propices au développement de la biodiversité locale en limite des zones urbanisées, notamment l'Euphorbe de Séguier ;
- Préserver la ressource en eau à travers la valorisation d'une agriculture locale bienveillante et respectueuse des nappes phréatiques ;
- Préserver et conforter le maillage de haies bocagères, en conservant les haies existantes et de qualité, ainsi qu'en plantant de nouveaux arbustes ;

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 130,1 hectares

Consommation ENAF : à identifier en fonction des périmètres de STECAL

Échéance prévisionnelle

Réalisation à partir de 2031



Périmètre de l'OAP

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La fonction urbaine

Secteur d'habitats collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / requalifier

Principe de liaisons douces à créer

Dessertes à créer

Traitement en front de rue à réaliser de manière à améliorer la lisibilité du caractère urbain

Préserver des vues paysagères vers les espaces naturels voisins

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espace végétalisé à préserver / conforter

Haies à préserver / conforter / créer

Arbres existants à préserver

Gestion des eaux pluviales à intégrer

OAP SECTORIELLE – RUE DE NANTES

Caractéristiques du site

Cet îlot est situé en entrée de ville le long de la rue de Nantes. Il représente une surface de 0,6 hectare et est situé à quelques centaines de mètres du centre-ville. Ce secteur est inséré entre un secteur résidentiel et un espace agricole. Des aléas inondations par débordement et ruissellement sont présents et devront être traités en respectant les dispositions règlementaires identifiés dans le règlement au regard du niveau d'aléa justifié.

Objectifs d'aménagement

L'aménagement de ce site a pour objectif de produire des logements à proximité du centre-ville, dans un espace naturel qualitatif. Au-delà d'une production de logements, l'aménagement devra être exemplaire en matière de gestion hydraulique au regard de la sensibilité du site. Par ailleurs, sa situation géographique en entrée de ville implique un traitement qualitatif des abords et de son intégration à l'urbain.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat collectif

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Aménager la frange du site le long de la rue de Nantes de manière à affirmer le caractère urbain du site (favoriser un abaissement des vitesses sur cette portion). Cet aménagement n'est pas nécessairement bâti, des aménagements paysagers peuvent également participer à l'ambiance urbaine.
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité ;
- Créer une liaison douce structurante et sécurisée depuis le site vers le chemin de Cahouët (interdit à la circulation motorisée) ;
- Intégrer un recul paysager entre les opérations de logements et les espaces naturels et agricoles (ce recul pourra notamment servir à la gestion hydraulique du site).

Garantir la qualité environnementale

- Réaliser une étude spécifique afin de confirmer les contraintes à respecter au regard de l'aléa lié à l'eau du site ;
- Intégrer des aménagements spécifiques et adaptés à la gestion hydraulique ;
- Préserver les haies de qualité existantes, participant à la structuration de la trame verte et à l'intégration du site ;
- Renforcer l'intégration du site et sa richesse écologique par la plantation d'essences locales. Ces plantations pourront participer à l'intégration des espaces communs et des espaces de stationnement ;
- Les espaces dédiés au stationnements seront perméables.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 0,6 hectare

Hauteur maximale des opérations : R+1+combles ou R+1+attique

Nombre indicatif de logements
de 40 à 50 logements dont environ :

- 35% en locatifs sociaux
- 15% en accession sociale

Consommation ENAF : 0,6 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La fonction urbaine

Secteurs d'habitats intermédiaires et mitoyens

Secteur à requalifier

Secteur potentiel en renouvellement urbain

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Carrefour à adapter

Dessertes à créer / requalifier

Principe d'accès routiers à créer / requalifier

Principe de liaisons douces à prévoir

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Haies à créer

Arbres existants à préserver

OAP SECTORIELLE – SAINT-MÊME NORD

Caractéristiques du site

Cet îlot est situé au nord du bourg de Saint-Même-le-Tenu. Il englobe à la fois une partie du centre ancien, ainsi qu'à un secteur d'extension au nord, qui viendra s'inscrire dans le fonctionnement urbain du secteur. Ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC de Saint-Même-le-Tenu dont les travaux ont déjà été engagés.
Ce secteur a fait l'objet d'une réflexion préalable d'évolution de l'îlot réalisée par le CAUE de Loire-Atlantique.

Objectifs d'aménagement

L'aménagement de ce site a pour objectif de produire des logements à proximité du centre historique. Au-delà d'une production de logements, l'aménagement l'urbanisation de la partie nord devra s'inscrire dans un fonctionnement urbain mixte et permettre d'améliorer les circulations piétonnes internes à l'îlot.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat intermédiaire et collectif et du logement pour séniors (type résidence services)
- Requalifier la place du port pour en faire un lieu de lien social et de vie animé sur la commune
- Permettre des implantations commerciales de proximité sur le secteur de la place du port

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Aménager la frange du site à urbaniser en limite de l'espace naturel et agricole au nord et à l'ouest.
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité,
- Définir un ou des accès depuis la rue de l'océan, en permettant de connecter ce nouveau quartier au fonctionnement urbain
- Développer des cheminements doux internes et connectés à la place du port et à la rue de la ville en bois.

Garantir la qualité environnementale

- Préserver les haies et arbres de qualité existants, participant à la structuration de la trame verte et à l'intégration du site ;
- Renforcer l'intégration du site par la plantation d'essences locales. Ces plantations pourront participer à l'intégration des espaces communs et des espaces de stationnement ;
- Les espaces dédiés au stationnements seront perméables.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 4,6 hectares (dont 1,5 hectares pour du logement)

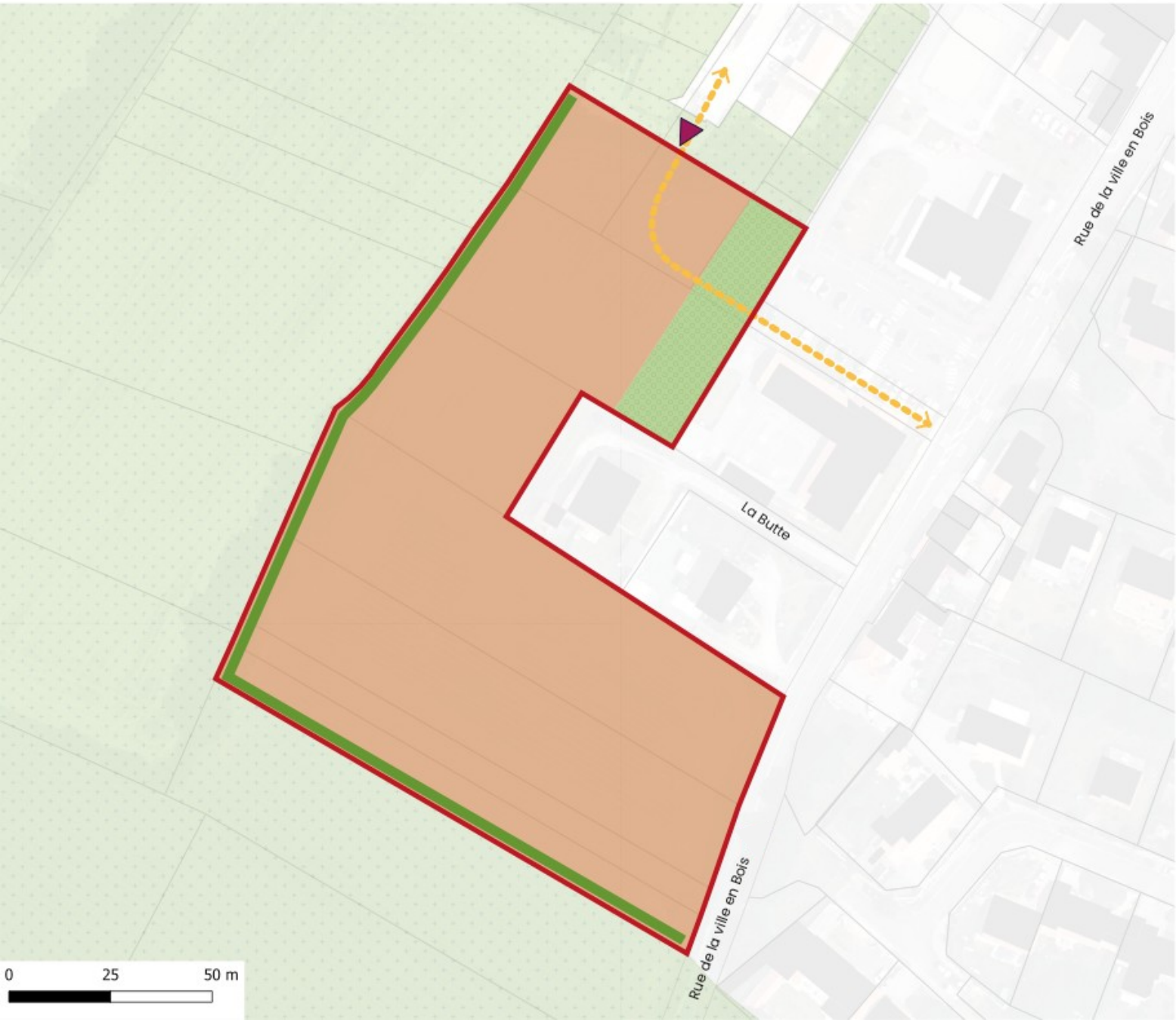
Hauteur maximale des opérations : R+1+combles ou R+1+attique

Nombre indicatif de logements :
Environ 50 logements dont
- minimum 35% de logements locatifs sociaux

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030



Périmètre de l'OAP

Espaces verts périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La fonction urbaine

Secteur à vocation résidentielle

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter / requalifier

Principe de liaisons douces à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espace végétalisé et paysager à créer

Haies à créer

OAP SECTORIELLE – SAINT-MÊME ZAC SUD

Caractéristiques du site

Cet îlot est situé au sud du bourg de Saint-Même-le-Tenu en proximité directe avec les écoles publique et privée de la commune . Ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC de Saint-Même-le-Tenu dont les travaux ont déjà été engagés.

Objectifs d'aménagement

L'aménagement de ce site a pour objectif de produire des logements à proximité du centre en continuité avec des programmes d'habitats récents. Au-delà d'une production de logements, l'urbanisation de cet ilôt devra s'inscrire dans un fonctionnement urbain mixte.

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer de l'habitat intermédiaire et collectif

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Aménager la frange du site à urbaniser en limite de l'espace naturel et agricole au sud et à l'ouest
- Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité,
- Définir un ou des accès depuis la rue de la ville en bois et depuis le quartier au nord du site

Garantir la qualité environnementale

- Préserver un espace vert entre le nouveau quartier et les ensembles scolaires
- Renforcer l'intégration du site par la plantation d'essences locales. Ces plantations pourront participer à l'intégration des espaces communs et des espaces de stationnement ;
- Les espaces dédiés au stationnements seront perméables.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 1,5 hectares

Hauteur maximale des opérations : R+1+combles ou R+1+attique

Nombre indicatif de logements :
Environ 35 logements dont

- minimum 35% de logements sociaux (locatifs et accession sociaux)

Consommation ENAF : 0 hectare

Échéance prévisionnelle

Réalisation à court terme : entre 2026 et 2030

Synthèse de la programmation de logements en OAP

Nom de l'OAP	Vocation	Surface en ha	Consommation d'espaces NAF en ha entre 2021 et 2030	Surface à vocation d'habitat en m2	Nombre de logements (fourchette indicative)		Densité (log/ha) (fourchette indivative)		Nombre logements sociaux et abordables indicatifs (fourchette indicative)		Part de logements sociaux et abordables (fourchette indicative)
Zone commerciale des Prises	Economie	3,7	-	-	-		-		-		
Rue des Marais_ancien transporteur	Habitat	0,8	-	8 032	20		25		-		
Îlot école/gendarmerie	Mixte	3,3	-	18 772	80	100	43	53	28	35	min 25% logements sociaux min 10% logements abordables
Îlot rue du Sel / rue des Bouchers	Mixte	0,3	-	900	10		111		-		
Centre technique municipal	Habitat	0,6	-	3 670	10		27		-		
Prés neufs	Agricole, équipements et loisirs	130,1	-	-	-		-		-		
Rue de l'ancien hôpital	Mixte	0,3	-	1 200,00	2		17		-		
Chemin de Cahouët *	Habitat	1,5	-	14 573	90	130	62	89	36	65	30 à 35% logements sociaux 10 à 15% logements abordables
Saint-Même Nord	Habitat /Mixte	4,6	-	14 918	50		34		18		35% de logements sociaux
Saint Même ZAC Sud	Habitat	1,5	-	14 117	35		25		12		35% de logements sociaux
Anciennes serres	Habitat	2,0	-	20 253	60	80	30	40	21	28	min 20% logements sociaux min 15% logements abordables
Pôle cyclisme / Moulins	Mixte	2,9	2,0	4 000	5		13		-		
Chagnas	Habitat	2,2	0,8	22 436	80		36		30		min 25% logements sociaux min 12% logements abordables
Distillerie	Economie / mixte	9,8	1,3	-	-		-		-		
Rue de Nantes	Habitat	0,6	0,6	6 053	40	50	66	83	20	25	35% logements sociaux 15% logements abordables
Total		**164**	**4,8**	**128 924**	**482**	**572**	**37**	**44**	**165**	**213**	

Secteur générant de la consommation d'ENAF

Conso d'ENAF comptabilisée sur la période du PLU et non différenciée avant 2031 / après 2031 et sous réserve de superposition avec le zonage et les prescriptions surfaciques (ex: EBC...)

Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise
2, cours du Champ de Mars
44000 Nantes
02 40 84 14 18

www. auran.org