

Département de la Loire Atlantique (44)



Commune de La Plaine sur Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Dossier d'arrêt

Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	11/06/2009	25/03/2013	16/12/2013
Modification n°1	26/06/2017		20/11/2017
Révision allégée n°1	20/11/2017	26/02/2018	29/10/2018
Modification simplifiée n°2	29/03/2022		04/07/2023
Modification n°2	04/08/2023		

Contenu

➤ Introduction.....	2
➤ 1. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	3
➤ 2. Orientations d'aménagement	7
➤ 2.1. CŒUR DE STATION	8
➤ 2.2. ZAC CENTRE.....	12
➤ 2.3. ZONE CONCHYLICOLE	22
➤ 2.4. LA PIRAUDIERE	26
➤ 2.5. LA VALLEE / LES FONTAINES.....	29
➤ 2.6 L'ORMELETTE.....	32
➤ 2.7 LES RAILLERES.....	35
➤ 2.8 LA BRIANDIERE	37
➤ 2.9 LA MUSSE (extension de la zone d'activités).....	39
➤ 2.10 LES GATEBURIERES (extension de la zone d'activités)	41
➤ 2.11 LA GENIERE (extension de la zone d'activités)	43
➤ 2.12 ENTRÉE NORD DU CENTRE BOURG (issue de la révision allégée n°1).....	45
➤ 2.13 ENTRÉE DE BOURG / RUE DE LA LIBÉRATION (issue de la modification n°2 du PLU).....	46

➤ Introduction

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Plaine-sur-Mer sont organisées en 2 parties :

- > un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU) ;
- > un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement des zones à urbaniser (1AU / 2AU) et des principaux secteurs de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La commune de la Plaine-sur-Mer étant membre d'un EPCI (communauté de communes de Pornic) qui est compétent en matière d'organisation des transports (« transport de personnes et notamment des enfants et personnes âgées vers les centres d'activités intercommunales »), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (...).

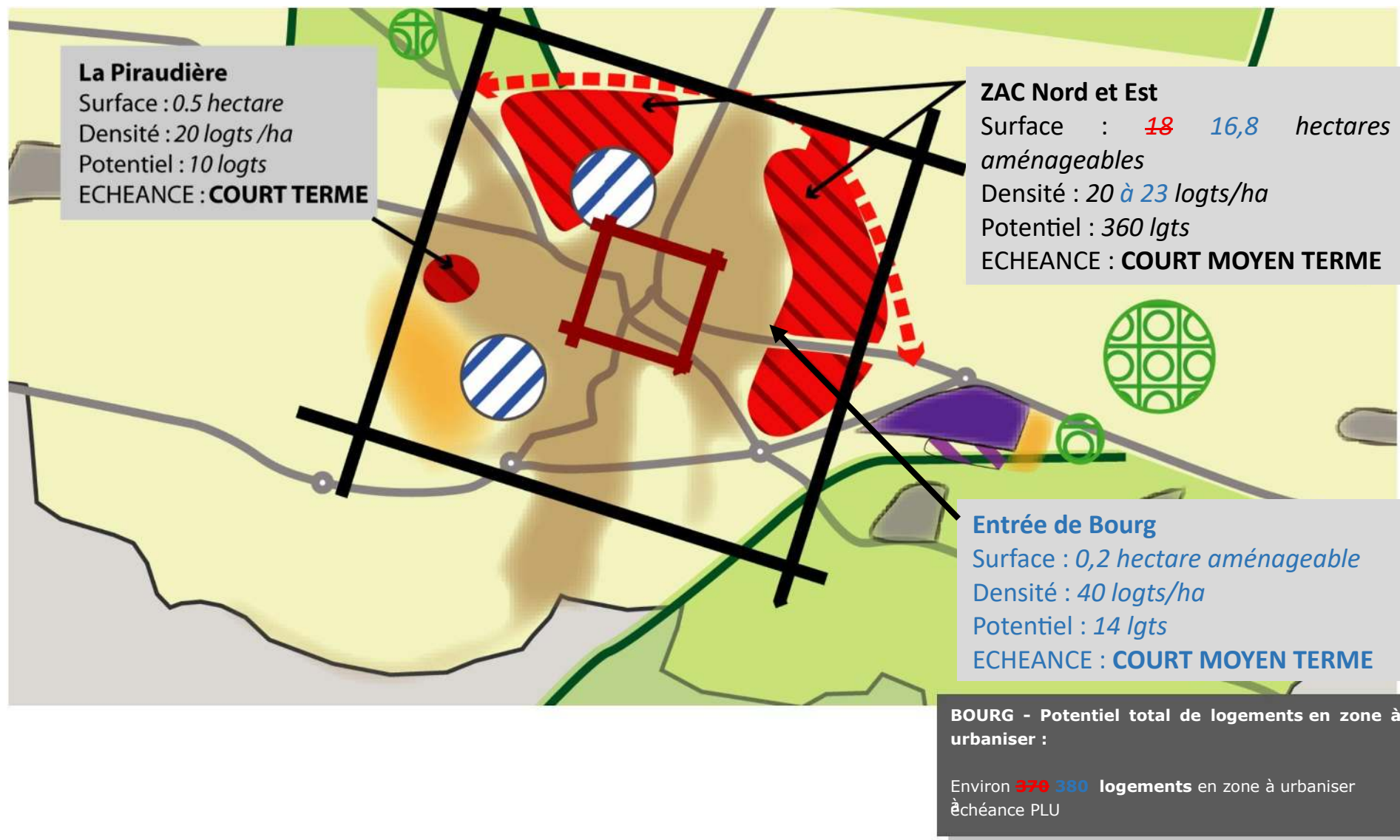
Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

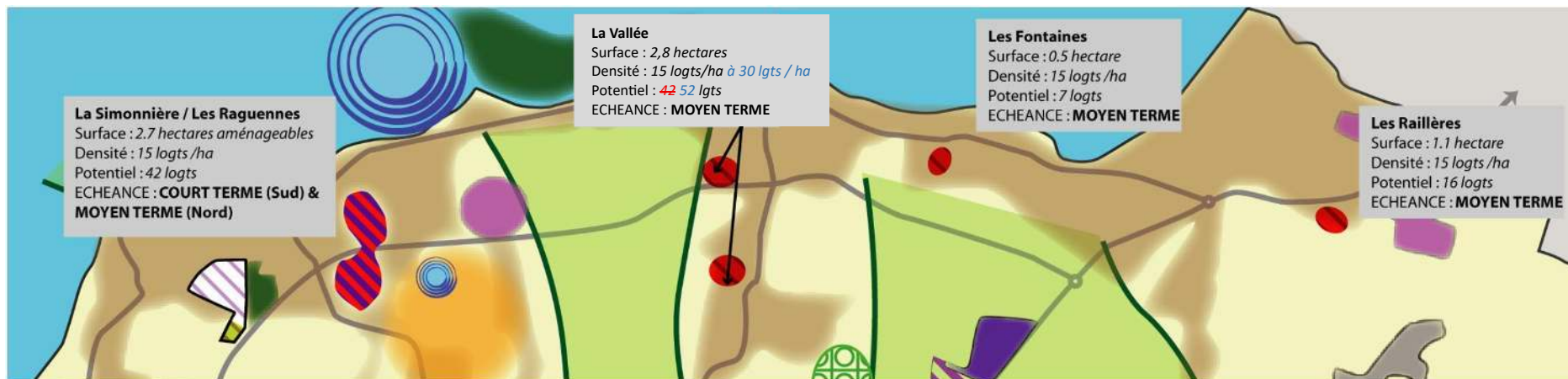
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

➤ 1. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation





Littoral et rétro-littoral - Potentiel total de logements en zone à urbaniser :

Environ ~~400~~ **115** logements en zone à urbaniser à moyen terme (échéance PLU)

Le tableau page suivante recense le potentiel de logements réalisables à La Plaine sur Mer sur toute la durée de vie du PLU. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones au regard des objectifs inscrits dans le PADD et le SCoT.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité que s'est fixée la commune (20 logements / hectare en extension du bourg et 15 logements / hectare en secteurs littoraux / NB : ces objectifs sont des minimum à atteindre **et ils peuvent, le cas échéant, en fonction du contexte de chaque opération, être plus importants**). L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé, pour les zones à urbaniser en extension du bourg, en fonction de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, mais aussi en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg, à ses commerces, services, équipements (dans sa configuration actuelle et celle envisagée dans le projet d'aménagement du centre-bourg).

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de La Plaine sur Mer est de l'ordre de **90 logements**.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat, une estimation fixe à environ ~~100~~ **115** le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine, comprenant à la fois le bourg et les secteurs rétro-littoraux (les zones à urbaniser des secteurs rétro-littoraux se situent essentiellement en comblement d'une enveloppe urbaine ayant enclavé des terrains qui ne relèvent aujourd'hui plus d'une vocation agricole ni naturelle affirmée).

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (zones à vocation habitat) :

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectares)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	<i>Toute la commune</i>			90 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones couvertes par des OAP	<i>1. La Piraudière (1AU)</i>	0,5 ha	20 logements / ha	10 logements	Court / moyen terme
	<i>2. ZAC Nord et Est – Secteur Nord (1AUz)</i>	7,6 ha	23 logements / ha	175 logements	Court - moyen terme
	<i>2. ZAC Nord et Est – Secteur Nord-Ouest (2AU)</i>	1,6 ha	20 logements / ha	32 logements	long terme
	<i>2. ZAC Nord et Est – Secteur Est (2AU)</i>	18 7,6 ha	20 logements / ha	360 153 logements	Court – moyen terme Sud de la rue de la Libération long terme
	<i>3. La Simonière</i>	0,19 ha	15 logements / ha	32 logements	Court terme
	<i>4. Les Raguennes</i>	0,64 ha	15 logements / ha	10 logements	Moyen terme
	<i>5. La Vallée / Les Fontaines – Camping Le Bernier</i>	0,68 ha	30 logements / ha	20 logements	Court / moyen terme
	<i>5. La Vallée / Les Fontaines – Hors camping Le Bernier</i>	2,57 3,25 ha	15 logements / ha	49 39 logements	Court / moyen terme
	<i>6. Les Raillères</i>	1,09 ha	15 logements / ha	16 logements	Court / moyen terme
	<i>7. Entrée de Bourg / Rue de la Libération</i>	0,2 ha	40 logements / ha	14 logements	Court / moyen terme
TOTAL	Toute la commune	22,7 25,7 hectares	19,1 22,1 logements / hectare en tenant compte des zones d'extension future	567 591 logements	

➤ 2. Orientations d'aménagement

➤ 2.1. CŒUR DE STATION

CONTEXTE ET LOCALISATION

Les principaux secteurs d'urbanisation rétro-littoraux se situent au Nord-Ouest de la commune dans l'alignement du Port de la Gravette. Ce secteur a vu une urbanisation littorale et arrière littorale se développer sous forme de mitage. Le bâti s'est organisé autour des chemins ruraux, sur les terrains agricoles en déprise. On note ainsi la présence d'un patrimoine rural ancien.

Il s'agit de deux zones à urbaniser (zone 2AU des Raguennes et zone 1Aub de la Simonnière) entourées d'une zone pavillonnaire balnéaire. Les terrains situés au sein de ces zones ont pour la plupart perdu leur vocation agricole ou naturelle.

Il est à noter, par ailleurs, le fait que la zone des Raguennes se caractérise par une trame jardin et l'importance du caravanning sur terrains privés.



1 Caravanning – zone Les Raguennes



2 Ruisseau Les Raguennes – zone La Simonnière

Zonage PLU / Surfaces	1 zone 2AU et 1 zone 1Aub (3.8 et 1.9 hectares)
Biodiversité	Présence d'espaces naturels protégés (Natura 2000, espaces remarquables, ENS, ZNIEFF) le long de la côte, mais pas au sein des zones AU. Coupure d'urbanisation à l'Est, mais en dehors des zones AU.
Agriculture	-
Gestion de l'eau & Réseaux	Léger dénivelé en direction de la côte. Le ruisseau des Raguennes traverse les zones à urbaniser. Ce cours d'eau est bordé de zones humides inventoriées (SAGE)
Paysage & Patrimoine	Ces zones sont des enclaves non urbanisées créées par le mitage, entourées d'habitat individuel le long des voies qui les forment. Autres éléments bocagers présentant relativement peu d'intérêt (haies basses, fourrés, ronces...). Quelques arbres remarquables identifiés et protégés dans les documents graphiques du règlement.
Loi littoral	Les 2 zones sont en espace proche du rivage
Risques & Nuisances	Risque d'inondation par les eaux superficielles (zones des Raguennes) Risque mouvement de terrain par érosion du littoral (hors zones AU) et aléa retrait gonflement des argiles (faible sur l'ensemble du secteur) Risque de pollution du fait de la présence de zones en assainissement individuel.
Mobilité & Modes doux	Zones accessibles, notamment par : - le boulevard de la Tara le long de la côte et le boulevard Jules Verne qui coupe la zone en son centre.

Milieux naturels et urbains

NB : les tracés figurant les coupures d'urbanisation sont représentés de manière schématique, tels que définis au sein de la DTA et ne reflètent pas la traduction de ces coupures qu'a réalisée la commune dans ses documents graphiques.



Organisation du territoire	Trame verte et bleue	Mesures de protection et de gestion	
- Limites communales - Zones urbanisées - Camping aménagé - Camping - caravanning - Trame viaire	- Boisement - Trame bocagère présente - Ruisseaux (majoritairement non pérennes)	- Loi littoral - DTA Estuaire de la Loire - Coupures d'urbanisation - Espace remarquable - Espace boisé significatif - Espace proche du rivage	- Zone marine d'intérêt floristique et faunistique de Préfaïlles (type 2) - Zones d'intérêt floristique et faunistique (type 2) - Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf - Espace Naturel Sensible (parcelle de propriété communale ou départementale)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement de La Plaine sur Mer se fonde sur le renforcement du rôle du centre-bourg mais également sur l'affirmation de l'identité maritime de la commune. Ce dessein passe notamment par l'utilisation des réserves d'urbanisation disponibles, à savoir les zones à urbaniser situées aux abords du Port de Gravette. Ce secteur deviendrait ainsi un véritable cœur de station. Afin de faire concilier ses objectifs de développement démographique et les besoins en foncier disponible, en lien avec les dispositions de la loi Grenelle de l'Environnement, plusieurs anciennes zones NA du POS ont été basculées en zone Ab, soit agricole mais où le développement de l'agriculture est limité en raison de l'imbrication des tissus habités autour de l'espace agricole.

Le site est implanté à proximité d'espaces naturels de grande qualité. On trouve, par ailleurs, sur le site quelques arbres remarquables dont certains sont inventoriés au PLU au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (loi Paysage / n°17 sur les documents graphiques du règlement). La conception de l'aménagement de ce site tient donc compte de manière toute particulière des problématiques environnementales afin de limiter les impacts de l'urbanisation de ce secteur.

L'aménagement des Raguennes présentera une complexité importante de par les usages de ces terrains (camping, caravanage...) et la multiplicité des propriétaires fonciers.

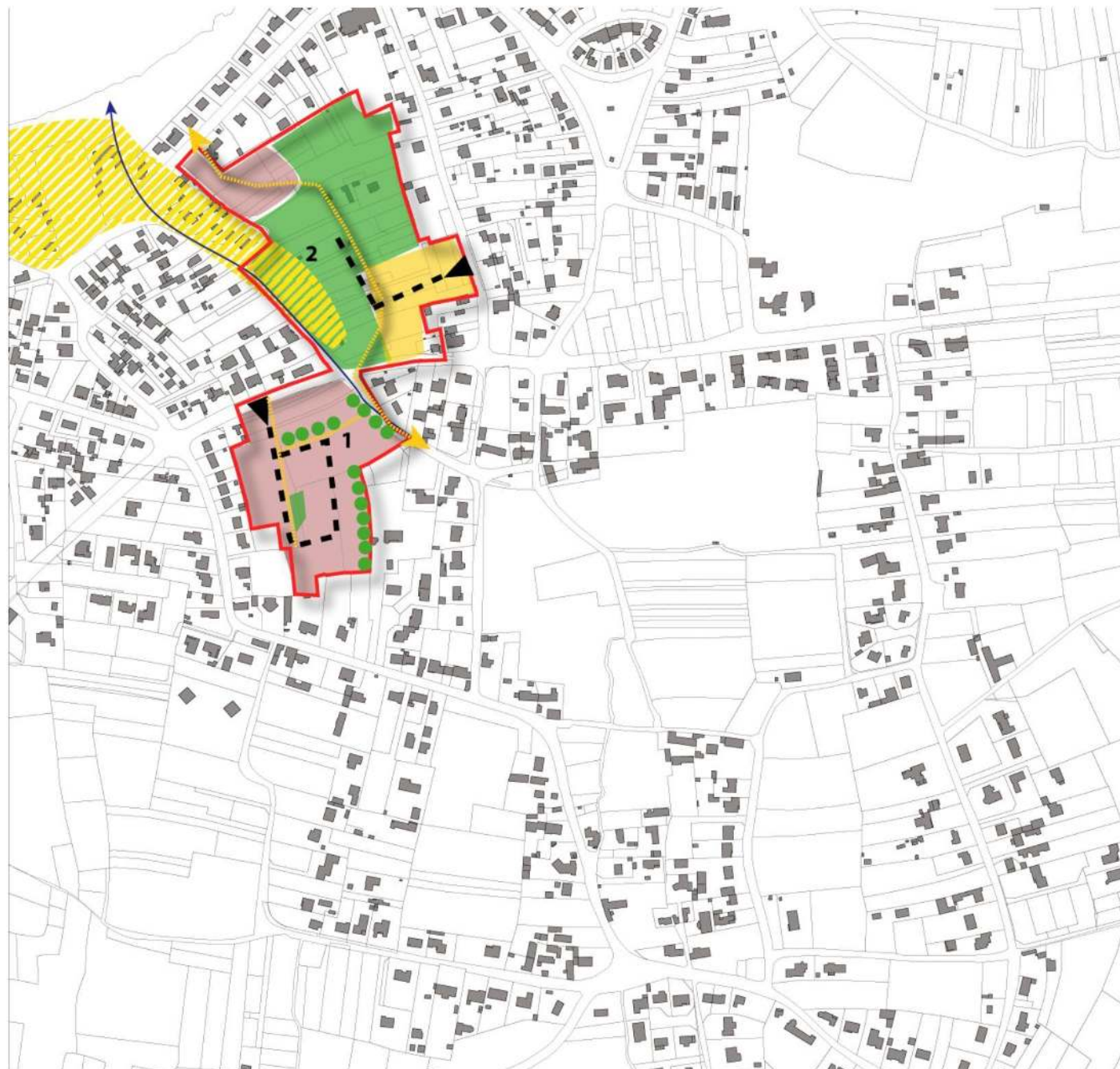
Un itinéraire de voies douces vient faire le lien entre les zones. Il part de la côte et traverse les zones en leur sein. Les zones sont également traversées par des voies de desserte.

Densité minimale à atteindre dans le cadre de l'aménagement des zones

L'urbanisation de l'ensemble des 2 zones doit permettre la réalisation d'environ 40 logements à raison de **15 logements / hectare** (espaces publics et voirie inclus).

L'aménagement de la zone des Raguennes, veillera à préserver un vaste espace vert et de loisirs, faisant office de **poumon vert** et d'espace de respiration au sein d'un tissu urbain ayant fait l'objet d'une densification. Sur ce même site, un secteur (environ 5 000 m²) est spécifiquement réservé en vue d'accueillir un **équipement hôtelier ou une résidence de tourisme**.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique est obligatoire.



Coeur de station

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement
-  1 Zone constructible et ordre d'urbanisation des zones
-  Haie ou élément végétal à préserver en tout ou partie ou à créer dans l'aménagement
-  Partie émergée du ruisseau et zones humides associées à préserver et valoriser
-  Accès principal à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figuré)
-  Principe de desserte interne (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce entre les secteurs à valoriser (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Secteurs situés sous la cote de 5 m NGF
-  Principe de parc urbain, aire de loisirs, de jeux, poumon vert à créer
-  Projet de développement d'une offre hôtelière moyenne gamme ou de résidences de tourisme

➤ 2.2. ZAC CENTRE

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur au nord du bourg se compose de deux zones à urbaniser :

- Une zone ~~1AUa 1AUz de plus de 9 hectares~~ d'environ 7.6 hectares aménageables correspondant à la ZAC Centre Bourg Nord ~~dont la maîtrise foncière est essentiellement communale au Nord~~ + une zone 2AU d'environ ~~1.5~~ 1.6 hectare au Nord-Ouest du site, le long de la rue du Haut de la Plaine.
- Une zone 2AU d'environ ~~7.5~~ 7.6 hectares à l'Est du bourg se déployant au Nord et au Sud de la rue de la Libération.

Secteur Nord

L'aménagement de ces zones constitue un épaississement du bourg entre deux extensions linéaires (rue du Haut de la Plaine / Boulevard des Nations Unies). Un réaménagement complet a été opéré le long du boulevard des Nations Unies (renforcement du pôle d'équipements publics en centre-bourg). Ont été réalisés : des terrains de tennis, un terrain multisports, une aire de camping-car, un skate parc. La partie remblayée localisée entre le skate parc et l'aire de camping-car accueille des manifestations temporaires (cirque). Dans le cadre du réaménagement du bourg, le secteur longeant le boulevard des Nations Unies devrait recevoir de nouvelles constructions à vocation d'équipements publics. Un talus récemment aménagé vient par ailleurs créer une rupture entre cette zone d'équipements et la future zone d'habitat.

Une zone humide est localisée en cœur de zone. L'aménagement du futur quartier prendra en compte cet élément de biodiversité afin de créer une véritable trame verte en cœur de quartier.

Secteur Est

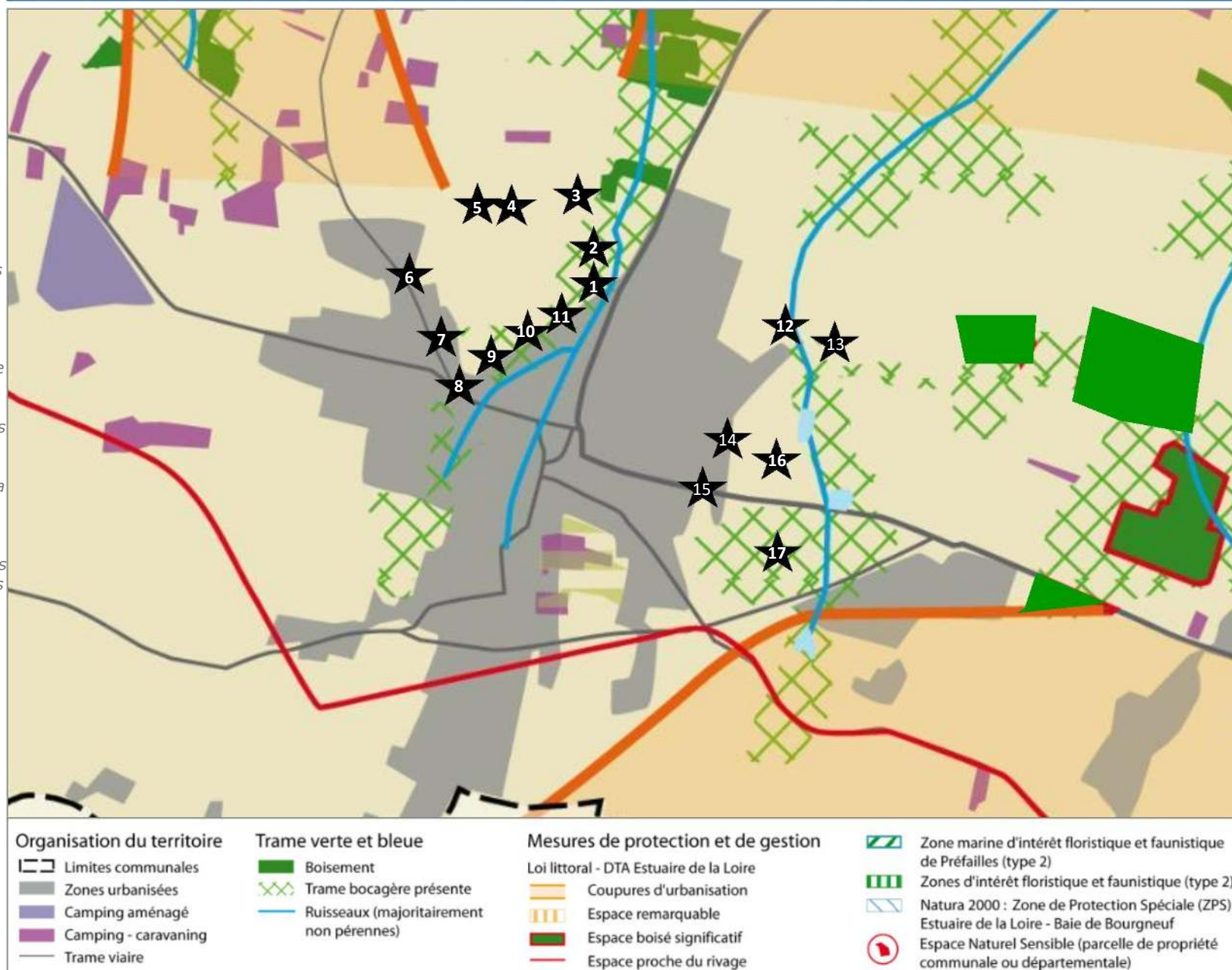
Les secteurs de développement retenus se situent en ceinture Est du bourg de La Plaine sur Mer. L'aménagement de ce secteur permet d'effectuer le bouclage entre la rue de la Libération et le boulevard des Nations Unies.

L'entrée de ville Est, principal porte d'accès au bourg de la Plaine, se caractérise aujourd'hui par un tissu urbain peu dense et peu profond (urbanisation linéaire) et les extensions Nord du tissu correspondent à des lotissements de type pavillonnaire présentant une absence de liens. La zone bénéficie en outre de la proximité de la moyenne surface de la commune.

Un cours d'eau, les zones humides associées et un tramage bocager relativement dense structurent aujourd'hui le secteur. L'aménagement de la zone devra ainsi répondre aux deux enjeux fondamentaux que sont la préservation d'une trame verte sur un secteur aux atouts indéniables et la mise en réseau de l'ensemble du Nord et de l'Est du bourg de la Plaine (en lien avec le projet de reconfiguration du centre-bourg)

Zonage PLU / Surfaces	9.2 hectares en 1AUz (dont 7,6 hectares réellement aménageables) + 14.2 hectares en 2AU (dont 9.2 hectares réellement aménageables) 9 hectares en 1AUa + 10.5 hectares en 2AU
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude. On relève néanmoins la présence de zones de bocage le long des ruisseaux
Agriculture	Zone cultivée ou en prairie
Gestion de l'eau & Réseaux	Secteur Nord : Ruisseau du Port Giraud du nord au sud de la zone aboutissant sur une petite mare. Secteur Est : ruisseau du Grenouillet et zones humides associées
Paysage & Patrimoine	Secteur Nord : Ces zones sont des enclaves non urbanisées entre des développements urbains s'étant faits de manière linéaire. Elles sont entourées d'habitat individuel ou d'équipements. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche (les constructions à usage d'habitation présentent une densité relativement faible). Plusieurs chemins agricoles traversent les zones cultivées. On trouve au sein de la zone 2AU, un garage encore en activité qui vient dénaturer le paysage. L'église et le château d'eau constituent des repères visuels. Secteur Est : Cette zone est scindée en deux par la rue de la Libération. Très fréquenté, il constitue une barrière physique et visuelle dans le paysage. Il s'agit également d'une entrée de ville importante qu'il conviendra de valoriser. Au nord de la rue de la Libération on trouvait autrefois des hangars. Ils ont récemment été démontés. La zone au sud du bd de la Libération présente plusieurs haies intéressantes qu'il conviendra de protéger. A noter également la présence de cimetières autour de la zone.
Risques & Nuisances	Une bande de 100m de part et d'autres du bd des Nations Unies, de la rue de la Libération et de la rue de la Croix Bouteau est touchée par des nuisances sonores (RD 96, empruntée par près de 8 500 véhicules/jour, classée en catégorie 3 ainsi que RD13 et RD313). Cela concerne les franges Est de la zone Nord et Sud de la zone Est. Risque aléa retrait gonflement des argiles (faible sur l'ensemble du secteur)
Mobilité & Modes doux	Secteur Nord : Zones accessibles, notamment par : - Le chemin de la Vierge et le chemin des Garates, actuellement empruntés par les agriculteurs, cyclistes et piétons - Le chemin de la gare, qui n'est pas accessible en voiture - La rue du Haut de la Plaine - La rue de la Croix Mouraud Secteur Est : Zones accessibles, par : - La rue des Ajoncs - La rue de la Libération

NB : les tracés figurant les coupures d'urbanisation sont représentés de manière schématique, tels que définis au sein de la DTA et ne reflètent pas la traduction de ces coupures qu'a réalisé la commune dans ses documents graphiques.



CONTEXTE ET LOCALISATION (SUITE)



1 Rupture provoquée par le talus entre la zone de sport actuelle et la zone AU



2 Zone accueillant le cirque



3 Chemin de la vierge

CONTEXTE ET LOCALISATION (SUITE)



4 Vue sur l'église depuis le chemin de la Vierge



5 Croisement entre le chemin des Garates et le chemin de la Vierge



6 Vue sur les zones à urbaniser et sur le point repère qu'est le château d'eau



8 Chemin de la gare



9 Vue sur un bâtiment et un muret en pierre



10 Mare



11 Chemin de la Gare

CONTEXTE ET LOCALISATION (SUITE)



12 Cheminement doux bordant le lotissement des Filets (1AU)



13 Entrée Nord depuis la route de la Roctière



14 Entrée possible depuis la rue des Ajoncs



15 Entrée de ville, rue de la Libération



16 Zone 2AU au nord de la rue de la Libération



17 Zone 2AU au sud de la rue de la Libération

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans la logique de renforcement du rôle du bourg, objectif fondamental inscrit au PADD, les orientations d'aménagement suivantes sont retenues pour le secteur Nord du bourg :

- Densité minimale à atteindre à l'échelle de chaque secteur ~~l'opération à vocation habitat~~ :
 - Secteur Nord en 1AUz = **23 logements / hectare**
 - Secteur Nord en 2AU = **20 logements / hectare**
 - Secteur Est en 2AU = **20 logements / hectare** ~~(360 logements environ répartis sur les secteurs Nord et Est du bourg)~~

La densité minimale imposée porte uniquement :

- *sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone humide inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries existantes incluses dans les périmètres de zones AU, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs Nord et Est pour du stationnement*

- **Des densités et des formes urbaines différenciées** en fonction du positionnement des programmes de construction vis-à-vis des centralités (existantes ou à créer).
Concernant les constructions à usage d'habitation, leur gabarit sera limité en fonction de leur typologie de la manière suivante :
 - Logement individuel et logement individuel groupé : max R+1+Comble
 - Logement collectif : max R+2+Attique, avec ponctuellement du R+3 sous condition de la bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

- ~~Inscription du projet en lien avec la mise en œuvre d'une voie de contournement Est et Nord du bourg, permettant de dévier du centre-bourg les flux Pornic Littoral (RD 13 – RD 96).~~
- ~~Développer une logique d'intégration paysagère de l'opération en lien avec ce nouvel axe structurant~~
- S'appuyer sur le chemin de la vierge et ses abords végétalisés (haies protégées, etc.) pour assurer un espace tampon d'intégration paysagère de l'opération avec l'éventuel projet de voie de contournement Nord

- Mettre en œuvre des **liaisons douces internes** aux opérations mais permettant également de **relier les centralités** et de se connecter aux liaisons cyclables existantes bourg – littoral
- Optimiser les **apports solaires** pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle Est-Ouest des voiries de desserte finale des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).
- **Préserver un cheminement piéton** au niveau du chemin de la Gare et du chemin de la Vierge et ~~créer un pare~~ **maintenir les capacités** de stationnement ~~entre la rue de la Croix Mouraud et le chemin de la Gare du parking du Chemin de la gare et du parking des Nations Unies.~~
- **Marquer l'entrée du bourg** au Nord, entrée devant présenter les caractéristiques d'une entrée de ville qualitative et sécurisée (traitement qualitatif des espaces publics, aménagements routiers permettant de limiter la vitesse en entrée d'agglomération...).
- **Marquer l'entrée du bourg Est** de la Plaine le long de la rue de la Libération par la mise en œuvre d'un projet au caractère urbain marqué : petits collectifs permettant d'identifier la porte d'entrée dans l'espace urbain. Le traitement de l'espace public associé à la densification de ce secteur devra nécessairement être qualitatif et adapté à l'usage (urbain) souhaité : mobilier, liaisons douces, ralentisseurs...
- Préserver les éléments paysagers les plus qualitatifs (haies, arbres remarquables) lors de l'aménagement de la zone
- Créer des linéaires de haies permettant de garantir l'intégration paysagère de l'opération depuis les axes structurants bordant la zone.
- Préserver une véritable trame verte, mêlant espaces naturels et humides, le long du ruisseau du Grenouillet
- Réserver l'espace d'entrée de ville au Sud Est du bourg pour la création d'une salle socio-culturelle, identitaire et insérée dans un tissu aéré et naturel.

- Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé la commune en matière de mixité sociale, **20% au moins 30% des logements réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération seront des logements sociaux (logements locatifs sociaux et/ou logements en accession sociale à la propriété).** ~~Cette proposition s'applique à l'ensemble des opérations menées sur la zone (hors reliquats aménagés en fin d'opération).~~

Au sein d'une même opération d'ensemble, une territorialisation différenciée de l'objectif de logements sociaux entre les éventuels îlots de l'opération peut être mise en place, sous réserve qu'elle favorise la mise en œuvre de la mixité sociale. Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs phases :

- La première phase doit comporter au global au moins 30% de logements sociaux ;
- Pour les phases suivantes, la part de la production de logements sociaux sur la phase concernée doit permettre d'atteindre au moins 30% de logements sociaux en cumulé avec les phases déjà réalisées.

Exemple : si lors de la phase 1, 30 logements ont été construits, dont 12 logements sociaux (soit 40%), alors une phase 2 qui comporterait 40 logements doit prévoir au moins 9 logements sociaux (permettant ainsi d'atteindre au moins 21 logements sociaux sur 70 logements, soit au moins 30%, sur l'ensemble des deux phases).

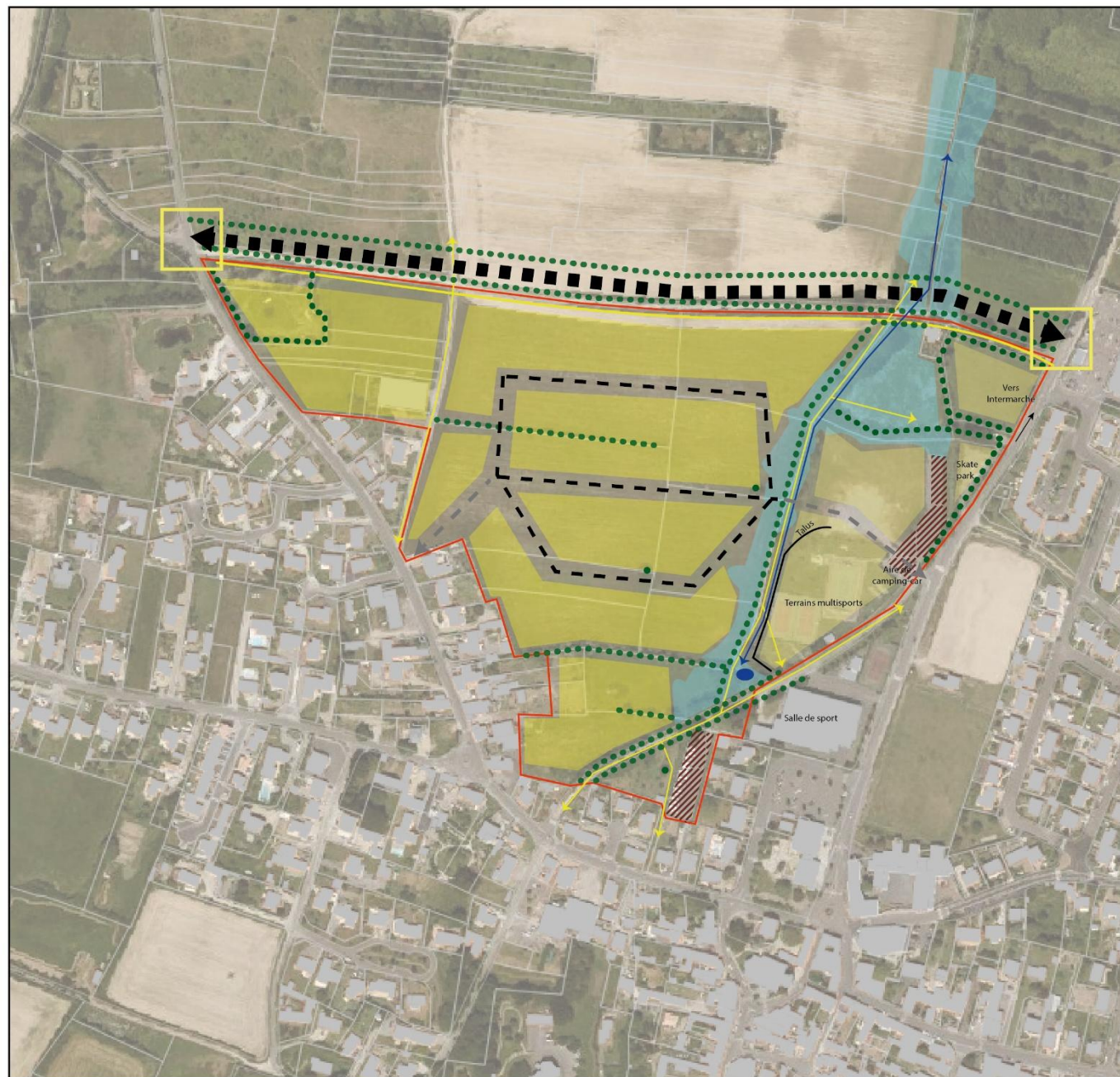
Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5

Exemple : 30% de logements sociaux pour une opération de 18 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.

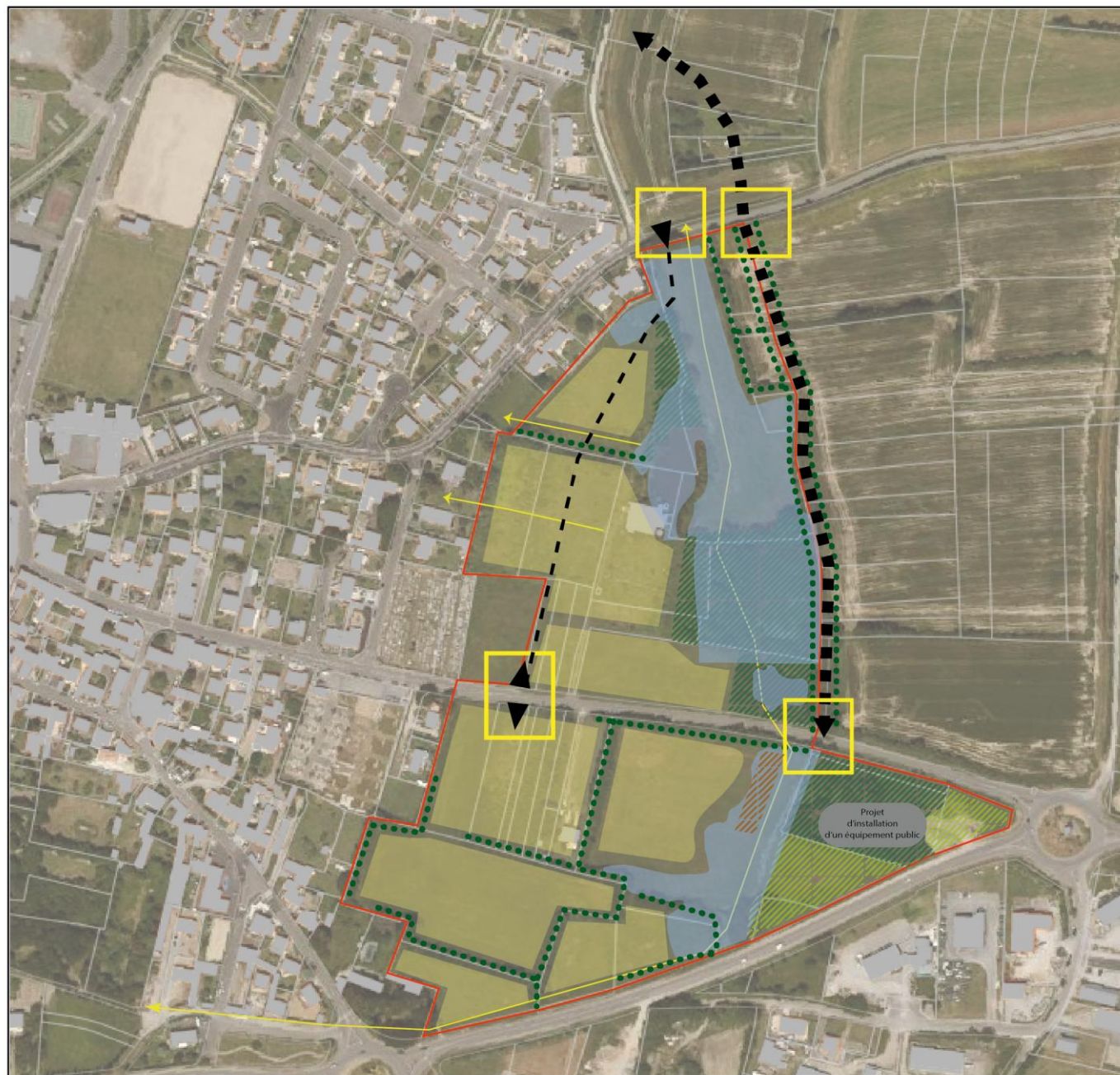
Exemple : 30% de logements sociaux pour une opération de 19 logements = 5.7, soit 6 logements sociaux à réaliser.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique est obligatoire.
- Principe de phasage de l'aménagement retenu à l'échelle du centre-bourg, l'aménagement de la zone 2AU située au Sud de la rue de la Libération ne pouvant se faire qu'après urbanisation des 2 autres tranches d'extension du centre-bourg (Nord de la rue de la Libération et Ouest du Boulevard des Nations Unies).



Nord Bourg

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement
-  Secteur à vocation principal d'habitat
-  Zone à vocation équipements au sein d'une trame verte liée au ruisseau du Port Giraud
-  Zone humide à préserver et au sein de laquelle une trame verte sera composée
-  Ruisseau à préserver et valoriser
-  Mare à préserver
-  Haie ou élément végétal à préserver en tout ou partie dans l'aménagement ou à créer
-  Voie structurante de contournement du bourg par le Nord (hors OAP)
-  Principe de desserte interne (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de bouclage avec structure viaire environnante (à mettre en oeuvre selon possibilités foncières)
-  Principe de liaison douce à valoriser (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Parc de stationnement à maintenir
-  Zone à sécuriser (hors OAP)



Est Bourg

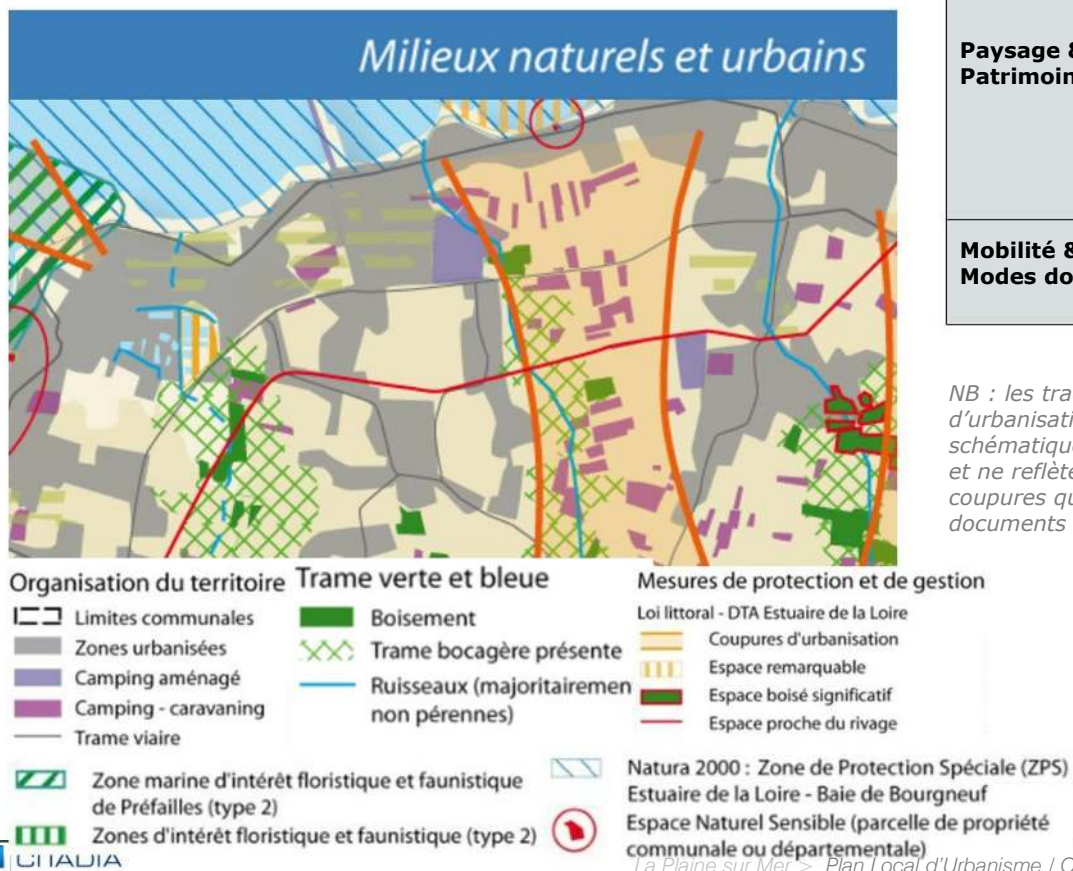
-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement
-  Secteur à vocation principal d'habitat
-  Zone humide à préserver et à mettre en valeur dans l'aménagement de zone
-  Haie ou élément végétal à préserver ou à créer en tout ou partie dans l'aménagement
-  Boisement à préserver et à mettre en valeur dans l'aménagement de la zone
-  Trame verte à préserver, intégrer et mettre en valeur lors de l'aménagement de zone
-  Mise en oeuvre d'un parc de stationnement adapté aux besoins du quartier et de l'équipement structurant
-  Accès principal à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figuré)
-  Voie structurante de contournement Est du bourg
-  Principe de desserte interne (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce à valoriser (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Zone à sécuriser

Projet d'installation d'un équipement public

➤ 2.3. ZONE CONCHYLICOLE

CONTEXTE ET LOCALISATION

Secteur identitaire au niveau de la commune, la zone conchylicole du Marais aujourd'hui entièrement utilisée, dispose de capacités de développement limitées. Afin de garantir la pérennité d'une activité économique historique et en proie à des difficultés, la commune souhaite réserver des terrains spécifiquement dédiés à la réalisation de bâtiments de stockage liés à cette activité.



Zonage PLU / Surfaces	UOs (1.1 ha)
Biodiversité	Zone située à proximité de l'espace remarquable de la zone conchylicole du marais
Agriculture	Parcelles en friches ou occupées pour la pratique du camping-caravaning sur terrains privés.
Gestion de l'eau & Réseaux	Zone humide au Nord au niveau de l'espace remarquable de la zone conchylicole du Marais
Paysage & Patrimoine	Espace remarquable immédiatement au Nord Zone humide Bocage dense et préservé traversant la zone du Nord au Sud Secteur à l'intérieur du périmètre des Espaces Proches du Rivage
Mobilité & Modes doux	Zones accessibles, par : - Le boulevard du Pays de Retz à l'Est - Le chemin des Roseaux au Nord - Le Chemin des marais au Sud

NB : les tracés figurant les coupures d'urbanisation sont représentés de manière schématique, tels que définis au sein de la DTA et ne reflètent pas la traduction de ces coupures qu'a réalisée la commune dans ses documents graphiques.



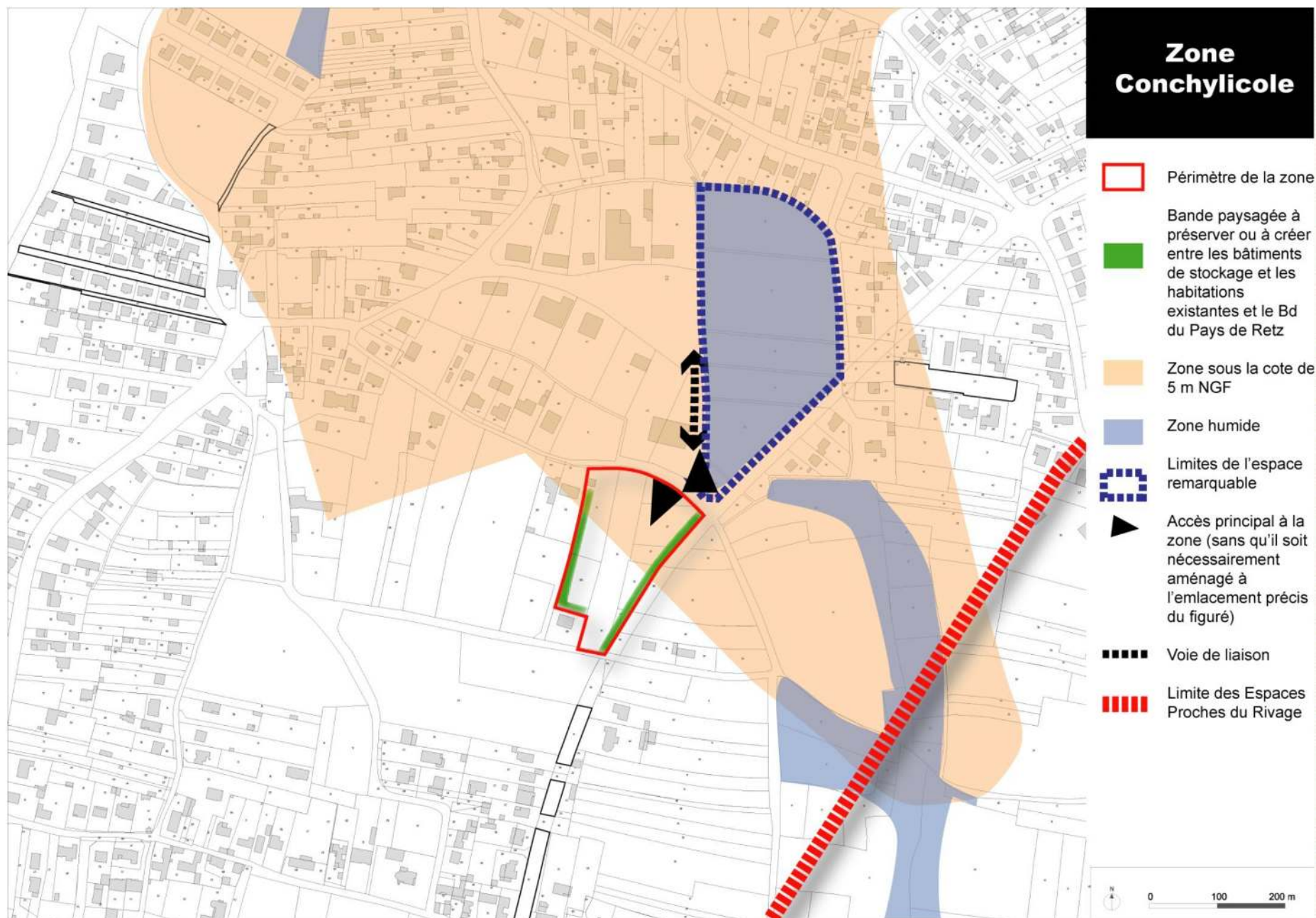
Vue sur le Nord du site depuis le Bd du Pays de Retz (croisement avec le chemin des Roseaux)



Vue sur le Sud du site depuis le Bd du Pays de Retz (croisement avec le chemin des Marais)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Le principe de cette orientation d'aménagement et de programmation est de créer une aire de stockage pour les conchyliculteurs de la zone du marais.
- L'accès à cette zone de stockage se fait sur la parcelle cadastrée AV 186, à l'Est du bâtiment, où une bande de 10 mètres entre le bâtiment et le fossé est disponible, plutôt qu'à l'Ouest afin de ne pas compromettre les activités possibles sur la parcelle.
- Ainsi, un emplacement réservé a été défini au PLU pour réaliser l'accès à cette zone.
- Afin de garantir l'intégration paysagère du projet et de limiter les nuisances de celui-ci vis-à-vis des constructions voisines, des plantations devront nécessairement être prévues à l'Ouest du secteur et à l'Est le long du boulevard du Pays de Retz.
- L'aménagement de la zone ne pourra se faire que sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations ci-dessus, et portant sur l'intégralité de la zone concernée par la présente OAP.



➔ 2.4. LA PIRAUDIERE

CONTEXTE ET LOCALISATION

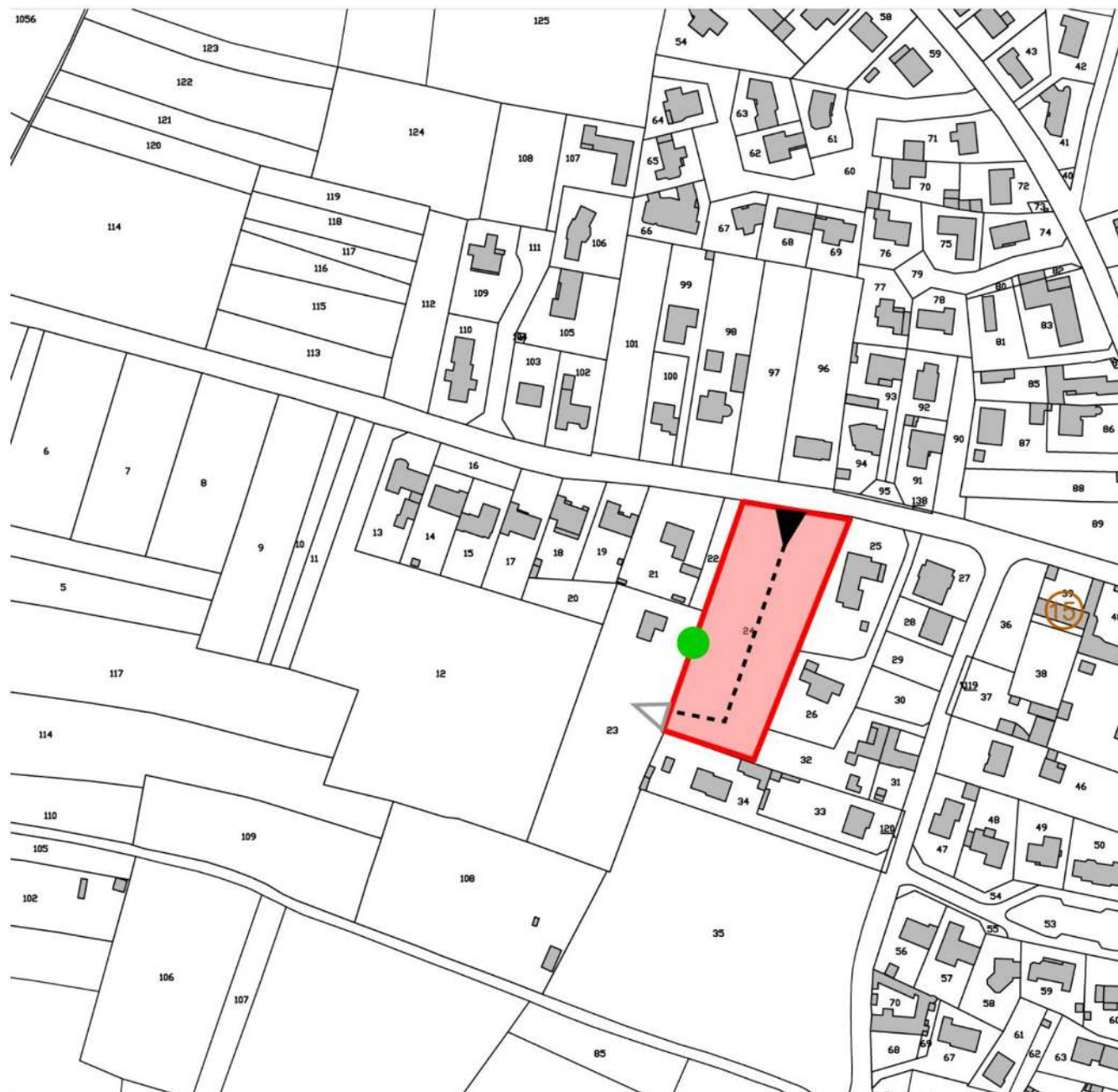
Situé en entrée de ville Ouest, le long de la route de la Prée, ce secteur d'une surface de l'ordre de 5 000 m² est inséré au sein d'un tissu urbain s'étant développé en linéaire. Afin de limiter le risque de poursuite de cette forme d'urbanisation, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du Sud-Ouest du bourg, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

Zonage PLU / Surfaces	1AUa (0.47 hectare)
Biodiversité	Absence d'élément remarquable (parcelle enclavée au sein d'un tissu pavillonnaire constitué)
Agriculture	Parcelle en friche servant notamment d'accès aux parcelles situées plus en arrière
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifiée dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	Haies de faible intérêt bordant la parcelle Un arbre de qualité sur la limite Ouest
Mobilité & Modes doux	Zone uniquement accessible par la Route de la Prée. Grande proximité du centre-bourg (moins de 500 m de la Place du Fort Gentil).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Densité minimale à atteindre = **20 logements / hectare**, soit une programmation minimale de l'ordre de 10 logements
- Accès Route de la Prée et préservation d'un accès à la zone Ab de la Croix Bouteau
- Préservation d'un arbre remarquable
- Aménagement de la zone d'un seul tenant : opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique est obligatoire.



La Piraudière

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Secteur à vocation principale d'habitat et diversification des formes urbaines
-  Accès principal à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figuré)
-  Maintien d'une possibilité d'accès ultérieur
-  Arbre remarquable à préserver lors de l'aménagement de la zone
-  Principe de voirie permettant la perméabilité du futur quartier (sans qu'elle soit nécessairement aménagée à l'emplacement précis du figuré)

➤ 2.5. LA VALLEE / LES FONTAINES

CONTEXTE ET LOCALISATION

Réparties en quatre zones distinctes, l'extension de l'urbanisation du village de Port Giraud, porte sur deux secteurs de projets de surfaces respectives de 1.1 hectare (partie Nord 1), 0.45 hectare (partie Nord 2), 0.9 hectare (partie Sud1) et 0.7 hectare (partie Sud2).

Située entièrement (partie Nord) ou partiellement (partie Sud) en espace proche du rivage, ces zones (UB et NDC au POS pour la partie Sud et NA pour la partie Nord) doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent.

Elles se caractérisent par leur enclavement entre un tissu pavillonnaire balnéaire et des infrastructures type camping et sont desservies par des voies existantes et les réseaux. La définition d'orientations d'aménagement sur ces sites permet de garantir un aménagement cohérent et de limiter la consommation d'espace sur des secteurs où le foncier est rare.

La partie située la plus au Sud est actuellement occupée par un terrain de camping ne disposant d'aucune possibilité d'évolution et de taille trop restreinte pour assurer sa viabilité. [Cette partie est la seule située en dehors des espaces proches du rivage \(EPR\). Elle se situe dans un environnement d'opérations récentes plus denses.](#)

Zonage PLU / Surfaces	Parties Nord : 1.1 hectare et 0.4 hectare (1Aub) Parties Sud : 0.9 et 0.7 hectare (1Aub)
Biodiversité	Absence d'élément remarquable
Agriculture	Pas d'exploitation agricole des terres
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire. Pente du terrain vers le Sud.
Paysage & Patrimoine	Quelques éléments bocagers de qualité
Mobilité & Modes doux	Secteurs situés à proximité du littoral et donc du réseau cyclable communal
Loi Littoral	Secteurs situés (totalement ou partiellement) au sein des Espaces Proches du Rivages : l'extension de l'urbanisation devant donc présenter un caractère limité Zone Nord au contact d'une coupure d'urbanisation



 **Secteur Sud / Vue depuis la rue de la Croix Bernier**



Urbanis **Secteur Nord / Vue depuis l'avenue Stanislas Colin**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- ~~Pour chacune des 4 zones : Densité minimale à atteindre = 15 logements / hectare (extension de l'urbanisation devant présenter un caractère limité dans les espaces proches du rivage)~~
- En fonction des secteurs, les densités minimales à atteindre sont les suivantes :
 - o Camping Le Bernier (secteur le plus au Sud) : 30 logements / hectares
 - o 3 autres secteurs : 15 logements / hectares
- ~~Aménagement de la zone d'un seul tenant.~~
Aménagement de chaque secteur d'un seul tenant
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique est obligatoire.
- Pour la zone de la Vallée Nord-Ouest uniquement (parcelles AZ 100, 101, 102, 103, 104) : selon la localisation des différents réseaux, le raccordement à la zone pourra être exigé par l'accès Nord donnant sur le chemin de Grimaud.

- Pour le secteur du Camping Le Bernier uniquement, l'opération comportera 40% minimum de logements sociaux, avec au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 40% minimum de logements sociaux pour une opération de 21 logements = 8.4, soit minimum 8 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 8 logements sociaux, au moins 6 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (30% de 21 logements).

Exemple : 40% minimum de logements sociaux pour une opération de 22 logements = 8.8, soit minimum 9 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 9 logements sociaux, au moins 7 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (30% de 21 logements).



La Vallée

-  Périimètre de l'orientation d'aménagement
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Accès principal à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figuré)
-  Autre accès potentiel à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figuré)
-  Principe de voirie permettant la perméabilité du futur quartier (sans qu'elle soit nécessairement aménagée à l'emplacement précis du figuré)

➔ 2.6 L'ORMELETTE

CONTEXTE ET LOCALISATION

Secteur situé au Sud du Cormier le long du principal accès au littoral Nord de la commune (et Tharon, St Michel...), le centre de l'Ormelette dispose d'une bonne accessibilité et d'une visibilité importante depuis la rue Jean Moulin.

Ancien centre ayant vocation à accueillir des enfants en classes de découverte ou centres de vacances, des familles ou des personnes en situation de handicap, cet espace a perdu sa vocation et pose donc la question de son réaménagement.

Deux hypothèses sont envisagées :

- L'affirmation de la vocation touristique du site
- La transformation du site en pôle d'équipements d'intérêt collectif : la partie Sud du site constitue notamment l'une des deux hypothèses inscrites au PLU pour le déplacement du terrain de football

Zonage PLU / Surfaces	3 hectares (1AUI + NL)
Biodiversité	Absence d'élément remarquable
Agriculture	Pas d'exploitation agricole des terres actuellement
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	Belles haies de cyprès lambert et autres arbres remarquables participant de l'identité du site et de son caractère paysager d'intérêt.
Mobilité & Modes doux	Secteur situé à proximité immédiate du littoral et du village du Cormier / Liens à développer avec ces espaces
Loi Littoral	Secteur situé au sein des Espaces Proches du Rivages : l'extension de l'urbanisation devant donc présenter un caractère limité <u>Secteur situé en bordure de la coupure d'urbanisation n°5</u>



Zone 1AUI vue depuis la rue Jean Moulin



Zone 1AUI vue depuis la rue Jean Moulin

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

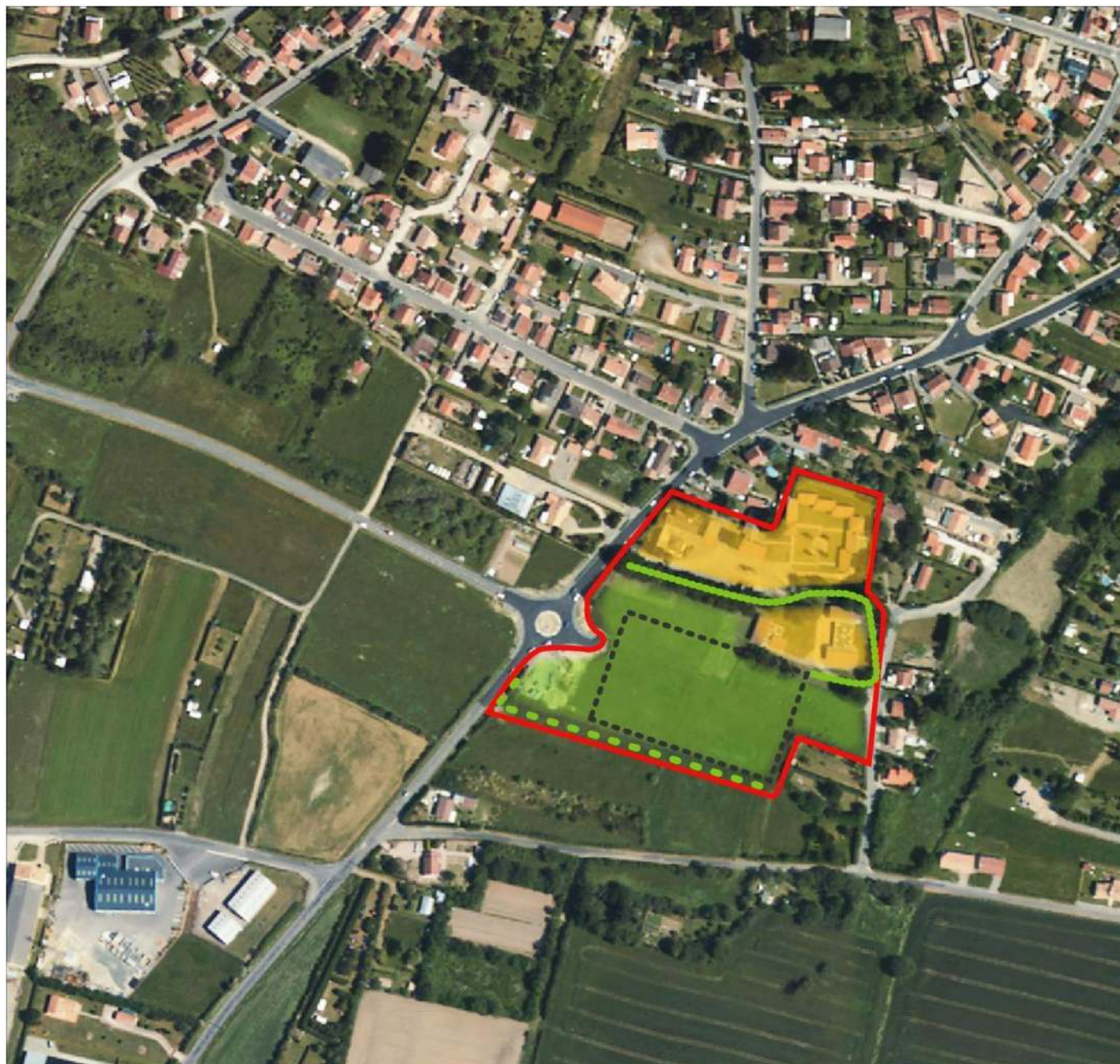
- Dans tous les cas (hypothèse 1 ou 2), préservation de la haie de Lambert matérialisée sur le plan

HYPOTHESE 1 : VOCATION TOURISTIQUE

- Partie Nord du site
 - o Développement d'une offre d'équipements touristiques
 - o l'offre touristique s'orientera vers les structures de type **résidences de tourisme, hôtels...** sans créer de nouveau camping, ni PRL
 - o Les constructions réalisées devront avoir un impact limité sur la qualité de l'entrée du village du Cormier (hauteur des bâtiments limitée à **R+1 maximum** afin de garantir leur intégration).
- Partie Sud du site ;
 - o La qualité paysagère de cette partie du site devra être préservée (toute construction y sera interdite)

HYPOTHESE 2 : VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

- Partie Nord du site
 - o Possibilité de mutation du site en pôle **d'équipements d'intérêt collectifs**
- Partie Sud du site ;
 - o La qualité paysagère de cette partie du site devra être préservée (toute construction y sera interdite). Néanmoins, l'aménagement d'un **terrain de football** pourra y être autorisé, sous réserve de prévoir la plantation d'une **haie vive en rive Sud** du site.



L'Ormelette

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

 Haie à préserver lors de l'aménagement de la zone

HYPOTHESE 1 : VOCATION TOURISTIQUE

 Secteur de développement touristique : intégration paysagère à rechercher (hauteur du bâti limitée à R+1)

 Zone en contact avec la coupure où la qualité paysagère doit être préservée : toute construction y est interdite

HYPOTHESE 2 : VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

 Secteur de développement permettant la mutation du site en pôle d'équipements d'intérêt collectif

 Zone en contact avec la coupure où la qualité paysagère doit être préservée : si toute construction y est interdite, l'aménagement d'un terrain de football y est néanmoins autorisé

 Emprise d'un terrain de football homologué (à titre indicatif)

 Haie à créer

➔ 2.7 LES RAILLERES

CONTEXTE ET LOCALISATION

Située au Nord de la commune en continuité du village du Cormier, la zone de projet des Raillères porte sur une superficie d'environ 1 hectare. Disposant d'un accès au Sud (rue du Pont de la Briandière) et à l'Est (chemin des Raillères), ce secteur s'inscrit entre un quartier d'habitat diffus au Nord et à l'Ouest et le camping du Ranch à l'est. Ce secteur constitue ainsi une importante « dent creuse » à proximité de la centralité villageoise du Cormier.



Vue sur la zone depuis la rue Louis Bourmeau



Vue sur la zone depuis la rue du Pont de la Briandière

Zonage PLU / Surfaces	1.09 ha (1AUb)
Biodiversité	-
Agriculture	prairie
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	Enjeu de constitution d'un front urbain homogène le long de la rue Bourmeau. Habitat pavillonnaire diffus à proximité, éloignement relatif des bâtis de caractère identifiés à l'inventaire annexé au règlement du PLU (Bd de l'Océan au Cormier par exemple)
Mobilité & Modes doux	Secteur situé à 1 km de la centralité du village du Cormier et à 3 km du centre-bourg de la Plaine sur Mer.
Loi Littoral	Secteur situé en Espaces Proches du Rivage (l'extension revêt un caractère limité)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- L'accès s'effectuera par la rue du Pont de la Briandière. Aucun accès ne sera aménagé rue Louis Bourmeau, en raison de la dangerosité de cet axe (voie courbe, visibilité réduite...).
- Densité minimale à atteindre = **15 logements / hectare** (extension de l'urbanisation devant présenter un caractère limité dans les espaces proches du rivage), soit une programmation de l'ordre de 15 logements
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique est obligatoire.
- L'aménagement de la partie Est de la zone devra permettre la création d'une liaison douce le long du **chemin des Hautes Raillères**.



Les Raillères

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Accès à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figure)
-  Principe de liaison douce à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)

➤ 2.8 LA BRIANDIERE

CONTEXTE ET LOCALISATION

Hameau situé au Nord du territoire, à proximité du village du Cormier, la Briandière se caractérise par des extensions récentes en linéaire, ayant conduit à la création d'importantes dents creuses. De par le caractère de hameau identifié au PLU de la Briandière, la présente Orientation d'Aménagement, établie conformément aux dispositions du SCoT, veille à identifier (à titre indicatif) les potentiels en logements pouvant être réalisés au sein de celui-ci (6 à 7 logements potentiels). L'objectif est avant tout de fixer des limites claires au hameau en n'autorisant pas d'extension, y compris limitée, de ce dernier.

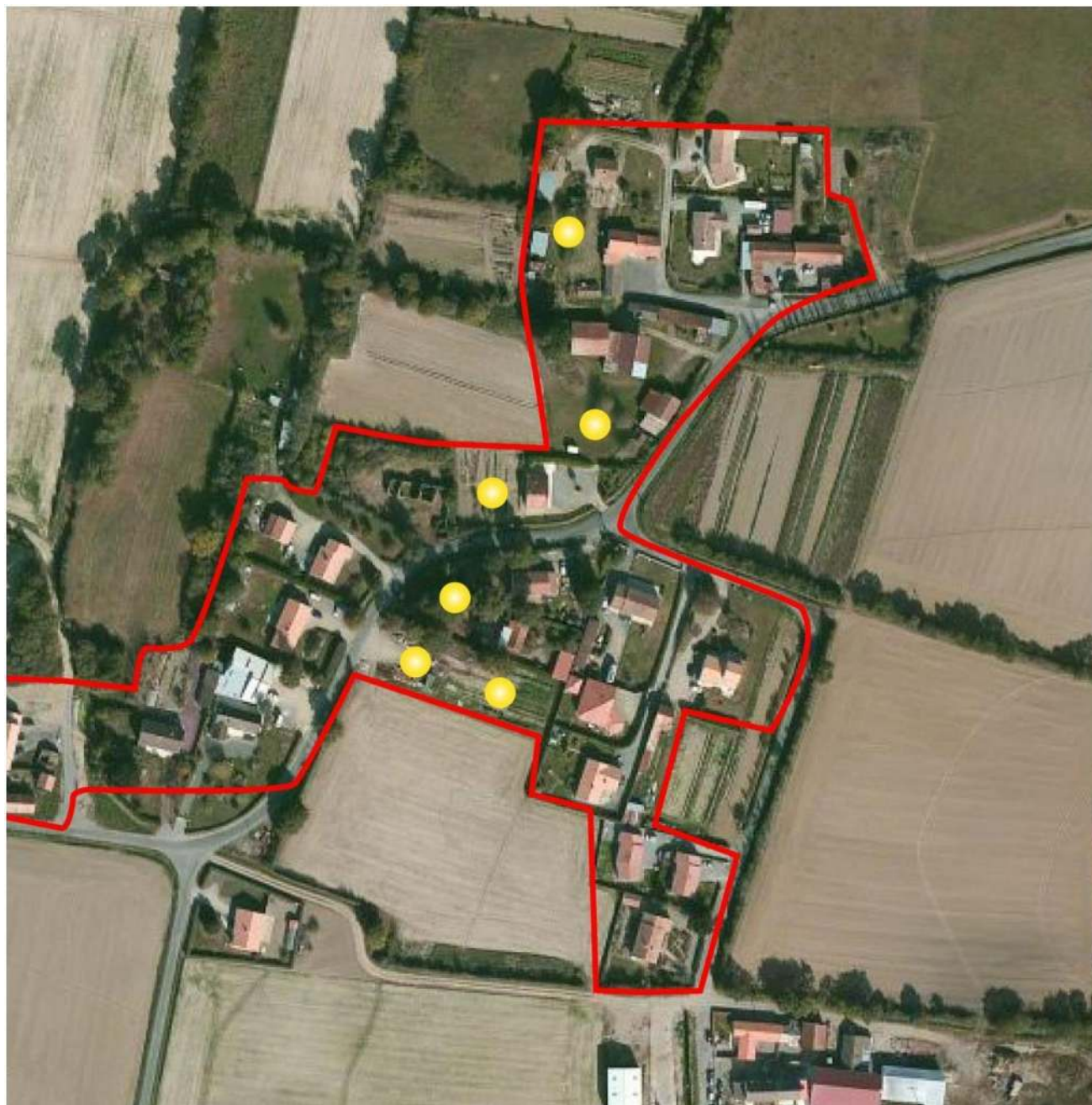
Zonage PLU / Surfaces	4.3 ha (Ah1)
Biodiversité	-
Agriculture	Terrains bâtis
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	Hameau caractérisé par l'importance de l'habitat récent le long du chemin de la Briandière, en extension du cœur du hameau. Cette extension linéaire a libéré d'importants potentiels en dents creuses, devenus inexploitable par l'activité agricole.
Mobilité & Modes doux	Secteur situé à distance importante des agglomérations et villages
Loi Littoral	-



Vue sur le hameau depuis le chemin de la Briandière



Vue sur le hameau depuis le chemin de la Briandière



La Briandière



Périmètre de l'orientation
d'aménagement



Logements potentiels en dents creuses (à
titre indicatif)

➔ 2.9 LA MUSSE (extension de la zone d'activités)

CONTEXTE ET LOCALISATION

Secteur situé en continuité de la zone artisanale de la Musse, ce secteur situé en entrée de ville Est est aisément accessible par la RD13 (route de Pornic). L'extension prévue s'inscrit en comblement de l'enveloppe entre les constructions desservies par l'impasse de la Basse Musse à l'Ouest et les constructions donnant directement sur la RD13 au Nord. L'objectif de l'aménagement consiste en la création de terrains susceptibles d'accueillir les activités existantes et nuisantes implantées en tissus d'habitat mais également de nouvelles activités artisanales de rayonnement local (en lien avec le dynamisme démographique que connaît le territoire). Le choix du secteur de développement ne conduit pas à une linéarité plus importante de la zone d'activités le long de l'axe d'entrée de ville. La protection au titre des EBC d'un boisement situé à l'Est de la ZA de la Musse permet par ailleurs de garantir l'intégration paysagère de la zone.

Zonage PLU / Surfaces	1.6 ha (1AUe)
Biodiversité	-
Agriculture	Terrains exploités à l'Est du chemin de la Basse Musse
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	-
Mobilité & Modes doux	Secteur situé à proximité du centre-bourg et dont l'accès en modes doux sera facilité par l'aménagement (prévu au PLU) de <u>voies douces de part et d'autre de la rue de la Libération</u>
Loi Littoral	Secteur situé en limite de coupure d'urbanisation n°8.



Vue sur le secteur depuis la RD13



Vue sur le secteur depuis le chemin de la Basse Musse



La Musse



Périmètre de l'orientation d'aménagement



Secteur à vocation d'activités économiques



Accès principal à la zone (sans qu'il soit nécessairement aménagé à l'emplacement précis du figuré)

**Objectif de densité = 12
entreprises minimum par hectare**

L'aménagement de la zone devra également viser à économiser l'espace à travers les actions type mutualisation du stationnement

➤ 2.10 LES GATEBURIERES (extension de la zone d'activités)

CONTEXTE ET LOCALISATION

Secteur situé en continuité de la zone artisanale des Gateburières actuelle, au Sud du chemin des Loriots, la zone faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation dispose d'une bonne desserte par les infrastructures routières et les réseaux (électricité, assainissement, eau...) justifiant de son classement en zone 1AUe.

D'une superficie restreinte, cette extension permettra, en adéquation avec les objectifs de densité des zones d'activité que s'est fixé la commune tout en ayant un impact faible sur l'activité agricole (la moitié de la zone définie comme d'urbanisation future est constituée par un arrière de jardin non utilisé).

Zonage PLU / Surfaces	0.7 ha
Biodiversité	-
Agriculture	Terrains exploités pour la 1/2 (partie Ouest du site)
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	-
Mobilité & Modes doux	Secteur situé à proximité du village du Cormier
Loi Littoral	Secteur situé au sein de la coupure d'urbanisation n°4 (secteur détourné dans le SCoT du Pays de Retz qui délimite de manière plus fine les coupures d'urbanisation définies dans la DTA)



Vue sur le chemin des Loriots (à aménager en parallèle de l'aménagement de la ZA) depuis le Bd des Nations Unies



Les Gateburières

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Secteur à vocation d'activités économiques
-  Haie à préserver

Objectif de densité = 12 entreprises minimum par hectare

L'aménagement de la zone devra également viser à économiser l'espace à travers les actions type mutualisation du stationnement

Les lots aménagés devront disposer d'un accès direct au chemin des Chardonnets

➔ 2.11 LA GENIERE (extension de la zone d'activités)

CONTEXTE ET LOCALISATION

Située à l'extrémité Est de la commune, dans le prolongement de la ZA de la Genière, l'extension prévue est destinée à recevoir le déplacement de la déchetterie, celle-ci ne répondant plus aux normes en vigueur pour ce type d'équipement et ne pouvant être reconstruite sur le site actuel.

Les éléments de justification du secteur de la nouvelle déchetterie sont précisés au sein du rapport de présentation.

Zonage PLU / Surfaces	2.1 ha (1Aue)
Biodiversité	-
Agriculture	Terrains exploités
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou cours d'eau identifié dans le cadre de l'inventaire.
Paysage & Patrimoine	-
Mobilité & Modes doux	Secteur situé à distance importante des agglomérations et villages
Loi Littoral	-



Vue sur le site depuis la route de la Genière



La Genière



Périmètre de l'orientation
d'aménagement



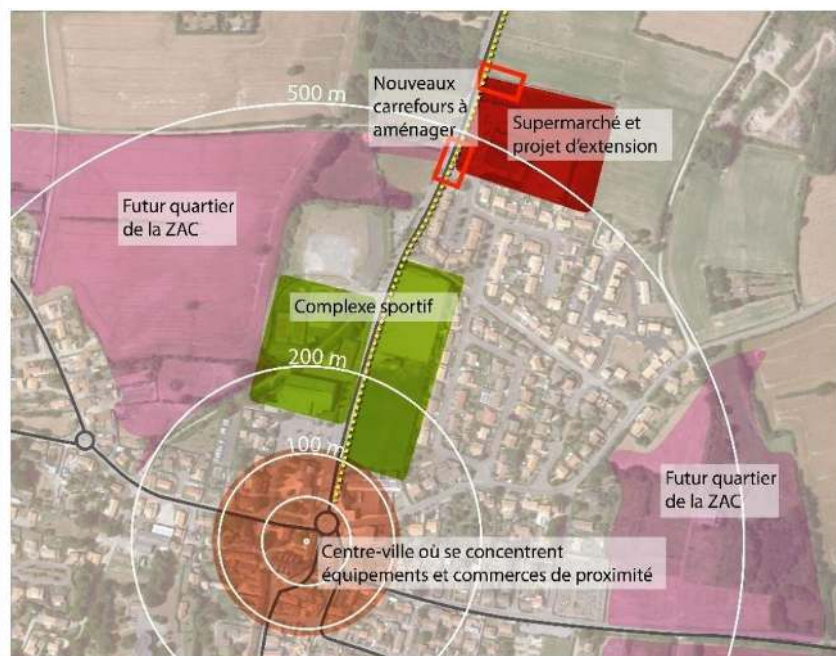
Secteur à vocation d'équipement
(déchetterie)

➤ 2.12 ENTRÉE NORD DU CENTRE BOURG (issue de la révision allégée n°1)

Contexte et localisation

L'entrée Nord du centre-bourg se fait par la RD 96 (boulevard des Nations Unies). L'environnement de cette entrée située à 500 m du cœur du centre-bourg va être amené à évoluer prochainement par :

- l'extension de la moyenne surface commerciale,
- la création d'un nouveau carrefour sur la RD 96,
- l'implantation à proximité de nouveaux quartiers d'habitat (ZAC extension du centre-bourg).



Orientations

La présente OAP s'applique à la zone UC du PLU.

- **Assurer le traitement des lisières** entre l'espace urbanisé et les parcelles agricoles
 - Compenser l'arrachage de haie par la plantation en lisière de nouvelles haies au mélange d'essences végétales qualitatif et local,
 - Préserver la haie existante en limite Nord de la zone UC, au regard de son rôle écologique notamment vis-à-vis de la faune, et l'enrichir par des arbres d'ornement tels que : sorbier, prunus, charme, frêne, acacia ou orme.
- **Sécuriser les accès à la moyenne surface commerciale**, en différenciant les flux (véhicules / modes doux) :
 - pour les véhicules : limiter les points d'entrées/sorties de véhicules sur la RD 96, et desservir la zone commerciale en prenant en compte le projet de carrefour (projet communal) à l'entrée Nord du centre-bourg,
 - pour les piétons et cycles : assurer la continuité de la liaison douce reliant le centre-bourg et l'entrée de ville Nord de la commune.
- **Proposer un aménagement vertueux pour l'environnement** :
 - apporter des solutions adéquates pour la gestion des eaux pluviales,
 - prévoir des dispositifs anti-pollution pour la station-service.

- Liaison douce à aménager (emprise foncière de 4m minimum depuis l'alignement)
- ▶ Principe d'accès principal au supermarché (point d'entrée à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- ◀ Principe d'accès aux véhicules de secours (point d'entrée à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- ➔ Principe d'accès des liaisons douces (point d'entrée à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Haie dense à planter avec un mélange d'essences végétales qualitatives et locales
- Haie existante à préserver et à enrichir par des arbres d'ornement tels que : sorbier, prunus, charme, frêne, acacia ou orme



2.13. OAP Entrée de Bourg – Rue de la Libération

Contexte et localisation

Située au Sud de la commune le long de la route départementale D13 (sur un secteur en agglomération), cette OAP s'inscrit dans l'entrée du bourg historique de La Plaine-sur-Mer. D'une superficie de 3 417 m², elle se trouve à l'Est du Cimetière de la commune et de lotissements des années 50 à 80. Ce secteur s'inscrit en continuité de l'urbanisation sur une zone UAb non exploitée.



Vue sur la zone depuis la RD13 vers le centre-bourg

Zonage PLU / Surfaces	2 212 m ² en zone UAb et 1 205 m ² en zone 2AU
Biodiversité	Hors de la trame verte et bleue
Agriculture	Prairies et espaces agricoles en déprise
Gestion de l'eau & Réseaux	Pas de zone humide ou de cours d'eau identifié dans le cadre des différents inventaires réalisés (par le SAGE Estuaire de la Loire ou dans le cadre des études sur la ZAC Est).
Paysage & Patrimoine	Enjeu de mise en valeur d'une entrée de bourg et d'une densification raisonnée sur une zone UAb. Le cimetière à l'Ouest du projet sera à préserver au travers d'un recul des constructions. Des lotissements des années 50 à 80 et de pavillonnaires diffus peuvent être retrouvés plus à l'Ouest. Un cône de vue sur l'église est présent.
Mobilité & Modes doux	Secteur situé le long de la RD13. L'OAP se trouve à 350 mètres du centre-bourg historique de La Plaine-sur-Mer et à 500 mètres de l'arrêt de bus « La Plaine-sur-Mer – Centre » desservi par les lignes 303 et 315 du réseau ALEOP des Pays de la Loire.
Loi Littoral	Espace en continuité d'urbanisation d'une agglomération





Orientations

L'opération devra être réalisée sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Implantation, hauteur, typologie

L'opération devra respecter une densité minimale de 40 logements par hectares, soit 14 logements minimum.

Le gabarit maximum des constructions est fixé à R+1+C.

Toutefois, sur la partie Sud du secteur, le projet devra permettre la préservation du cône de vue donnant sur le clocher de l'église Saint Gildas de la Mer depuis la RD13, en privilégiant un gabarit limité à R+1.

Il est à noter que l'implantation de bâtis d'une hauteur en R+1+C au sein de l'opération peut générer des ombres portées et ainsi limiter les apports solaires sur les différentes constructions internes au projet. Une réflexion devra être portée sur ces implantations afin de limiter ces phénomènes dans la mesure du possible.

Le nu de façade des constructions devra être implanté avec un recul minimal de 10 mètres par rapport au cimetière afin de respecter l'intimité des visiteurs.

Afin d'assurer une intégration qualitative du projet en entrée de bourg, un rythme varié est attendu dans les constructions du secteur (variation des hauteurs, décrochés, etc.). Ce principe permettra d'éviter un effet de « masse » visuel à l'entrée du bourg.

Production de logement sociaux

L'opération devra comporter au minimum 50% de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et/ou BRS). Au moins la moitié de ces logements devront être réalisés sous la forme de PLAI, PLUS.

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 50% minimum de logements sociaux pour une opération de 15 logements = 7.5, soit minimum 8 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 8 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS.

Exemple : 50% minimum de logements sociaux pour une opération de 17 logements = 8.5, soit minimum 9 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 9 logements sociaux, au moins 5 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS.

Stationnement et accès

Les espaces de stationnement devront être mutualisés dans la mesure du possible, dans l'objectif d'optimiser les espaces constructibles sur le terrain.

Un traitement végétalisé devra être appliqué en accompagnement des espaces de stationnement aérien afin d'assurer une bonne insertion de ces espaces.

Les espaces de stationnements seront implantés, si possible, de manière à éviter d'être visibles depuis la RD13 en direction du bourg. Une réflexion sur l'aménagement végétal devra être portée en ce sens.

Les stationnements seront préférentiellement traités de façon perméable.

Un seul accès sera autorisé au sud du secteur pour l'ensemble de l'opération, depuis la RD13.

Plantation et espaces libres

La partie Est du secteur devra inclure une haie composée d'arbres de haute tige et d'une strate arbustive, afin de limiter l'impact visuel des bâtis en entrée de bourg.

La partie Sud du secteur devra inclure une haie végétale et/ou arbustive afin d'assurer l'insertion des constructions en entrée de bourg, tout en permettant de conserver le cône de vue sur l'église.

La haie située sur la partie Nord du secteur devra être conservée.

Pour assurer une meilleure intégration des constructions et la préservation dans le temps de ces éléments végétaux, un recul des constructions de 3 m est imposé le long des haies identifiées.

La partie Est du secteur, classée en zone N, n'étant pas constructible, des espaces végétalisés seront privilégiés sur cette zone.

Les espaces communs de l'opération devront intégrer des espaces verts.

L'ensemble des plantations évoquées ci-dessus seront à réaliser préférentiellement avec des essences locales.

En complément, une gestion adéquate des eaux pluviales le long du cimetière sera à intégrer.