PLAN LOCAL D'URBANISME

Villeneuve-en-Retz (44)

5.1 OAP SECTORIEL

LES

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Version pour arrêt

Arrêt : 28/05/2024

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

Approbation : 04/02/25

Modification simplifiée n°1 : 22/09/2026

Sommaire

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

Préambule

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

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

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

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

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

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

3° (Abrogé) ;

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

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

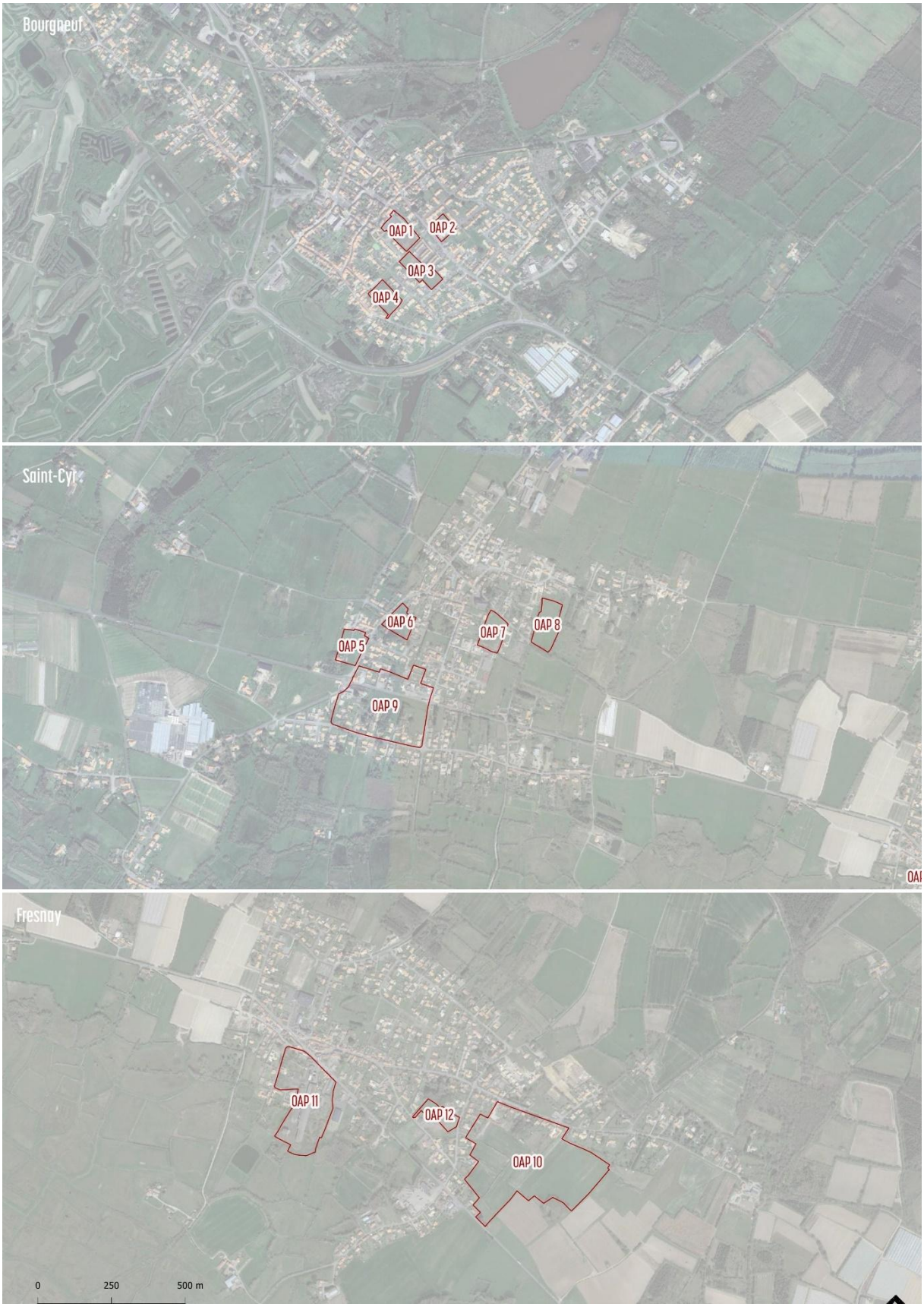
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[…] »

OAP sectorielles

Localisation des secteurs



Echéancier des OAP

N°		Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Logts sociaux		Echéance
1	BOURGNEUF	Anciennes serres	Mixte	RU	0.85		0.85	26	30	33%	8	Court terme
2		Friche Super U	Mixte	RU	0.44		0.44		25	50%	5	Court terme
3		Sud Ostréa	Habitat	Densif.	0.74	Secteur A	0.24	6	25	33%	2	2028
						Secteur B	0.5	15	30	33%	5	2028
4		Rue des Sarcelles	Habitat	Densif.	0.7		0.7	21	30	50%	11	Court terme
5	SAINT-CYR	Hauts Vents	Habitat	Extension	0.88	Secteur A	0.24		20			2030
						Secteur B	0.37	8	20			2030
6		La Haute-Croix	Habitat	Densif.	0.73		0.53	13	24	0%	-	Court terme
7		11 novembre	Habitat	Densif.	0.89		0.89	17	18	0%	-	Court terme
8		Point de vue	Habitat	Extension	1.2		1.2	26	21	100%	26	Court terme
9		Machecoul	Mixte	Densif.	6.73	Secteur A	1.61	10	-	-	-	Court terme
						Secteur B	1.68		-	-	-	
10	FRESNAY	La Cabiterie (ZAC)	Habitat	Extension	7.71	Secteur A	5.1	102	20	33%	34	Court terme
						Secteur B	1.4		20	-	-	Court terme
			Habitat	Extension	4.14	Secteur C			20	33%		2032 (2AU)
11		Colarena	Mixte	RU	4.91				20	30%	-	Court terme
12		Les Chaumes	Habitat	Densif.	0.7		0.7		20	-	-	Court terme
Total					30.62		**16.45**	**244**			91	

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

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

Remarques :

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

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

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

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

Secteur 1 Anciennes serres

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

Contexte

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

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

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



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

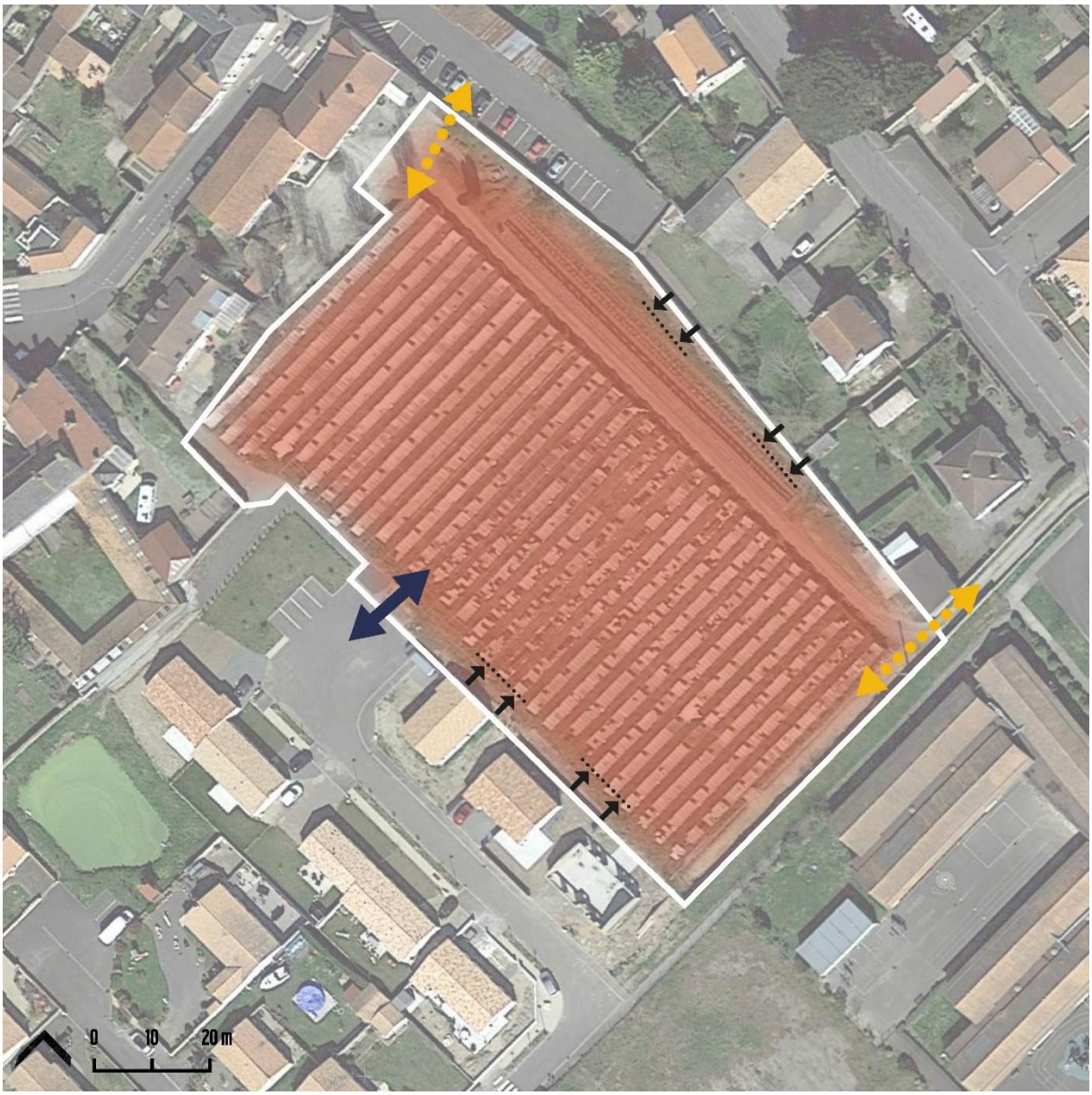
Des espaces paysagers et des espaces publics devront structurer le futur sites aux abords des constructions. Une forme de perméabilité du site devra être à créer.

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

Programme

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

(2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 2 Friche Super U

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

Contexte

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

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



Vue aérienne du site – Source Geoportail



Objectifs et enjeux

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

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

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

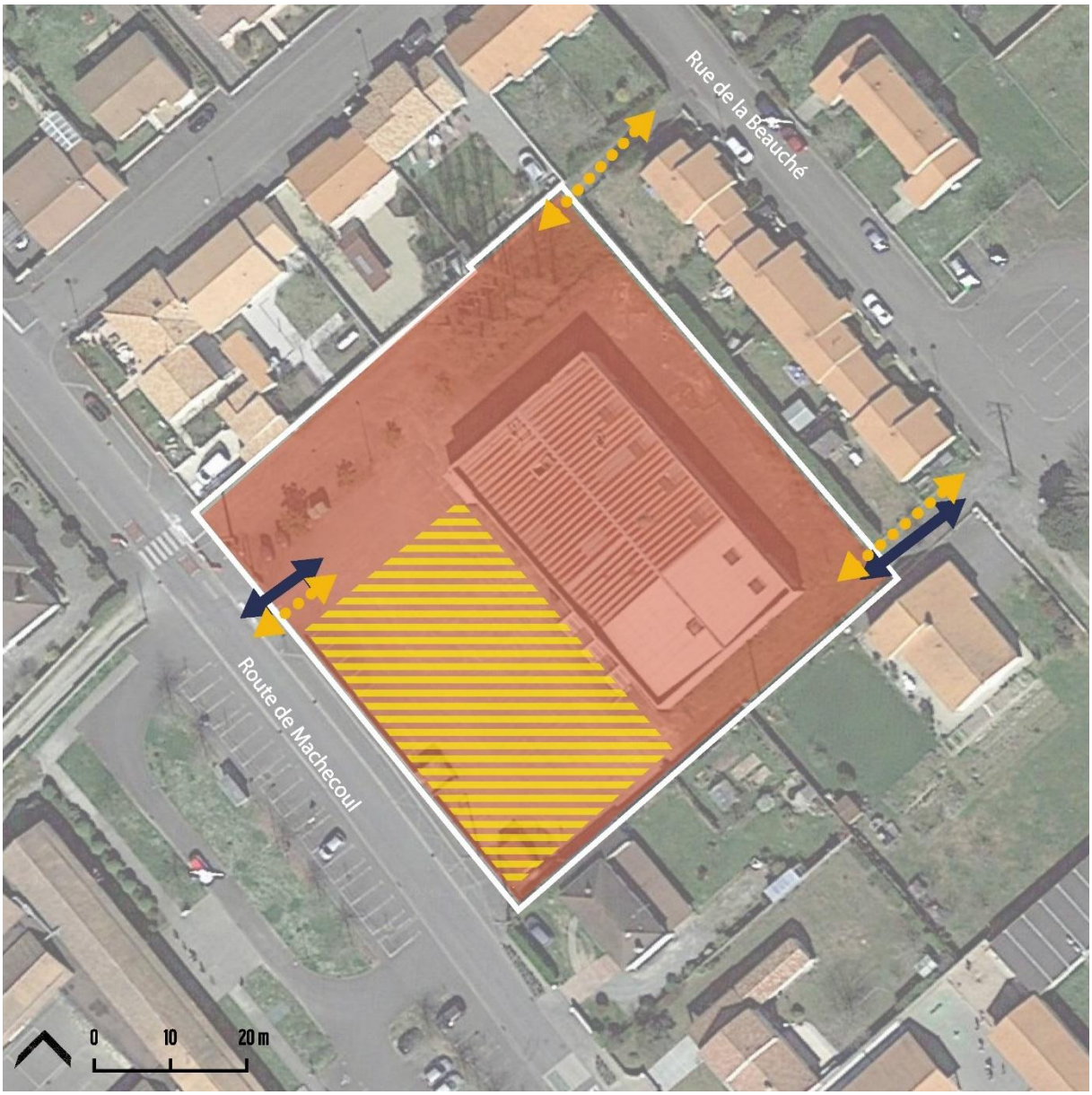
Le long de la rue de Machecoul, un projet d'équipements pourra être envisagée : la taille de la parcelle dédiée au logement pourra être réduite et la densité adaptée en fonction.

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

Programme

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

Schéma



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- secteur A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Accessibilité et mobilités

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

Vocation(s)

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

Secteur 3 Sud Ostréa

Contexte

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

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

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

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

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



Vue aérienne du site – Source Geoportail





Objectifs et enjeux

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

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

Le site est découpé en 2 secteurs :

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

Programme

Secteur A

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

Secteur B

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

Principes

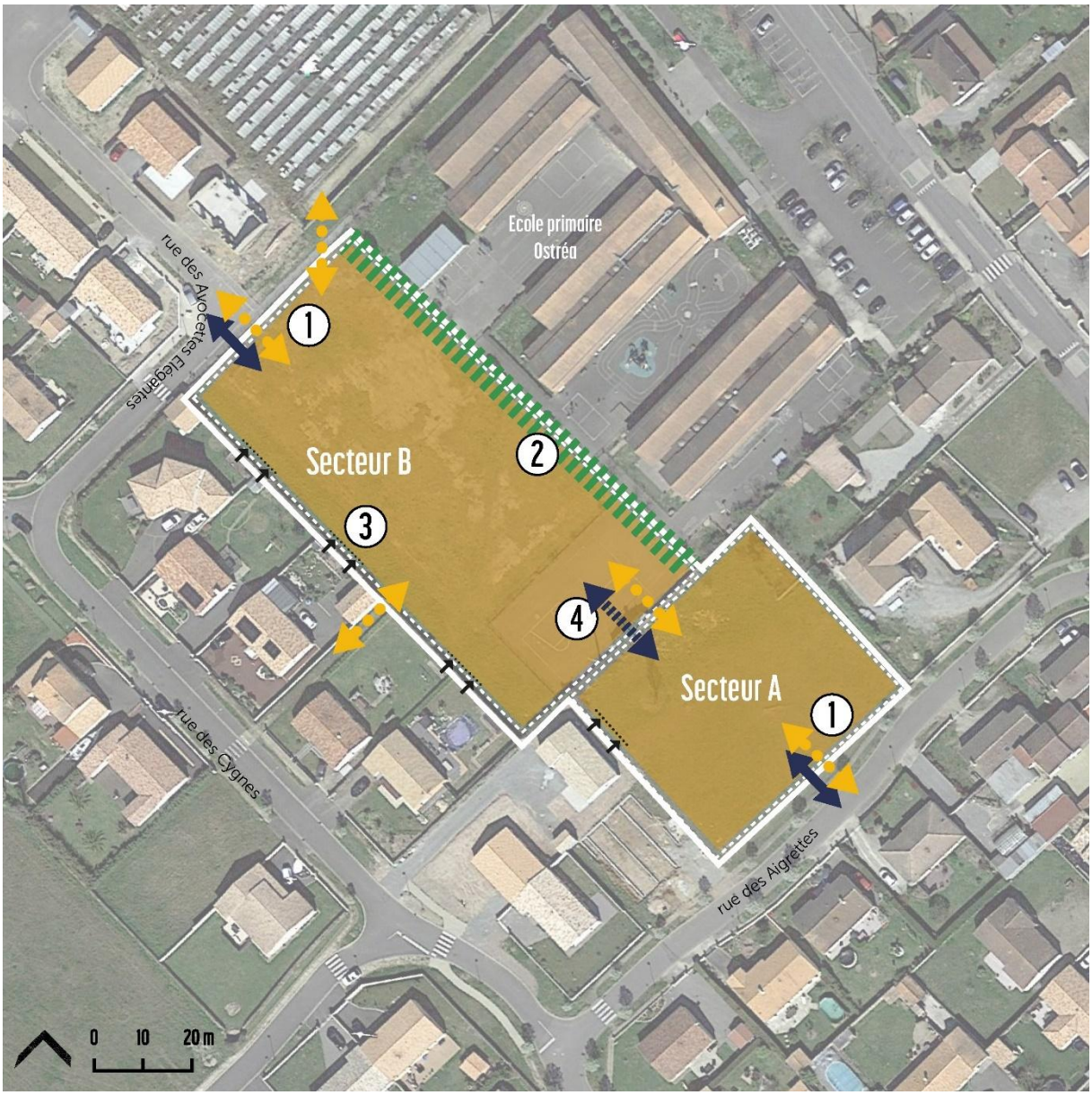
1. Permettre des liaisons douces traversantes afin d'intégrer cette opération dans l'environnement urbain.

2. Un front végétal sera valorisé le long de la limite de l'école Ostréa pour conserver une séparation paysagère entre les typologies d'espaces.

3. Des hauteurs plus basses pourront être privilégiées pour gérer les vis-à-vis, notamment avec les parties voisines des fonds de jardins.

4. De la rue des Avocettes Elégantes à la rue des Aigrettes, un principe de traversée a minima piétonne (voire secours et sécurité incendie) devra être réalisée. Un accès uniquement en sens unique pourra être proposé.

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

secteur A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, double sens ou à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

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

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

(2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 4 Rue des Sarcelles

Contexte

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



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

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

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

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

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

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

Des vues sur le clocher de Bourgneuf pourront être conservées.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

Programme

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

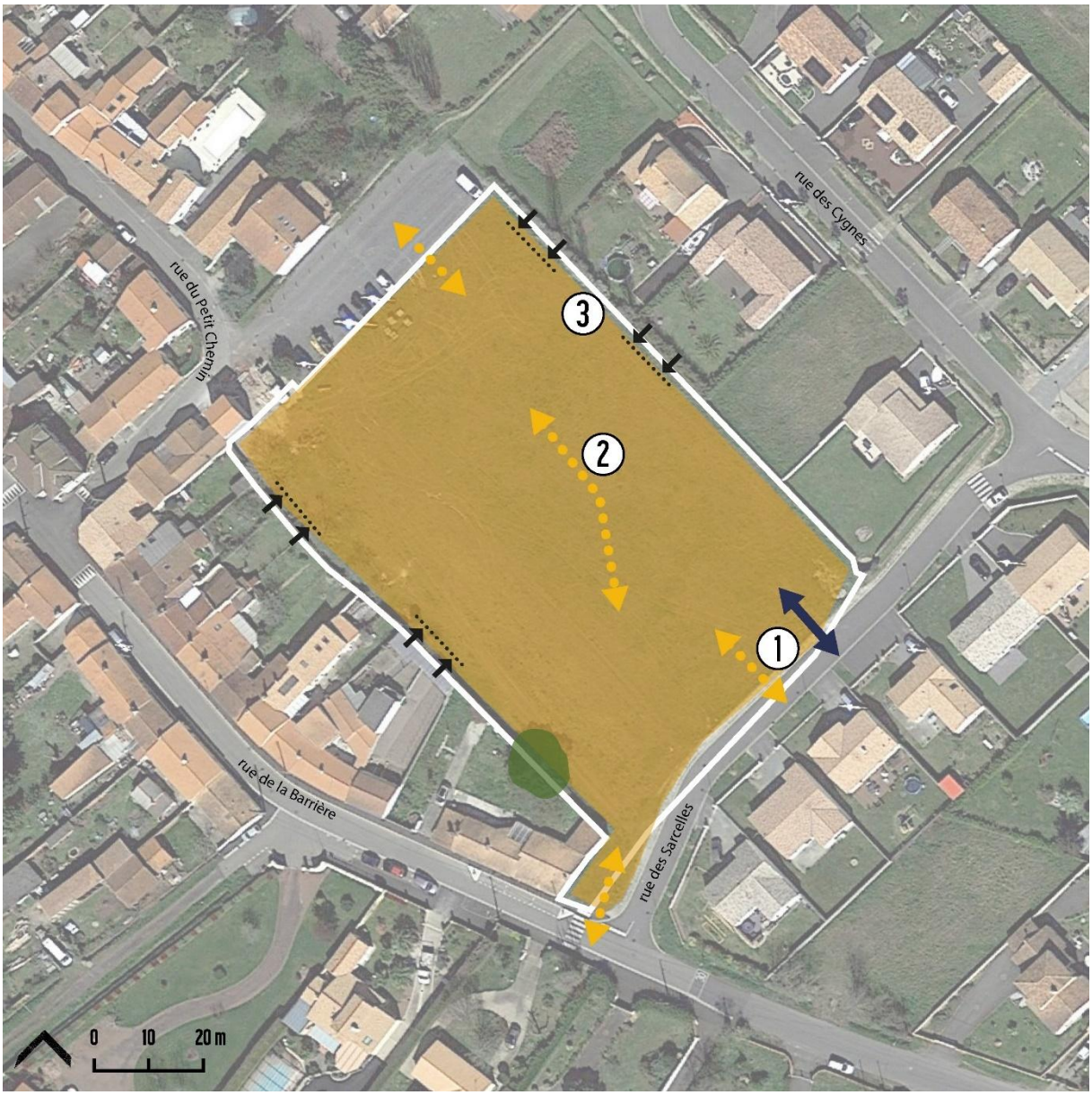
Principes

1 Une entrée unique s'effectuera par la rue de Sarcelles. Une traversée viaire devra être recherchée (notamment pour la sécurité et accès pompier). Ces liaisons devront être gérées de façon apaisées et couplées à des modes doux.

2 Une traversée piétonne devra être obligatoirement recherchée, voire plusieurs, pour garantir la porosité du site. Ces liaisons pourront s'appuyer sur des espaces publics ou naturels au sein du site ou sur ses abords.

3 Un mur patrimonial situé en bordure nord-est du site est à protéger et à valoriser. Il s'agit du mur des Cordeliers. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale pour préserver l'intimité des parcelles.

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

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

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 — Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 5 Les Hauts Vents

Contexte

Surface totale de l'OAP : 0,88 ha
Surface opérationnelle : 0,61 ha

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

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



Vue aérienne du site et secteurs – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

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

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

Principes

1 L'accès principal devra se faire depuis la rue des Hauts vents. Une voie principale permettra de desservir le secteur A et le secteur B. Le secteur A devra être une opération d'ensemble, le secteur pourra être au coup par coup et donc gérer des accès individuels ou mutualisés sur cette voie principale. La gestion des réseaxu devra aussi prendre en compte un raccordement au Nord, et éventuellement au Sud à plus long terme sur la rue de la Haute Croix. Dans ce cadre, un principe de cheminements doux a minima sera assuré pour garantir la porosité piétonne du site.

2 Des parties environnantes, jardins ou parcelles attenantes à des habitations existantes sont proches du site et devront faire l'objet d'une intégration particulière pour limiter les vis-à-vis. La gestion de la promiscuité devra être traitée de façon que le futur projet d'habitat s'insère dans le tissu existant.

Les abords du secteur A et les franges avec le monde agricole seront traitées de façon paysagère tout en conservant des vues sur ces espaces.

3 La gestion des eaux pluviales ou encore des systèmes d'assainissement d'eaux usées devra suivre la desserte gravitaire du site à long terme. Dans un premier temps, le secteur A pourra se greffer aux réseaux de la rue des Hauts vents (pompe de relevage) mais à plus long terme, un système de desserte des réseaux en gravitaire pourra être raccordé à la rue de la Haute Croix.

Programme

Secteur A

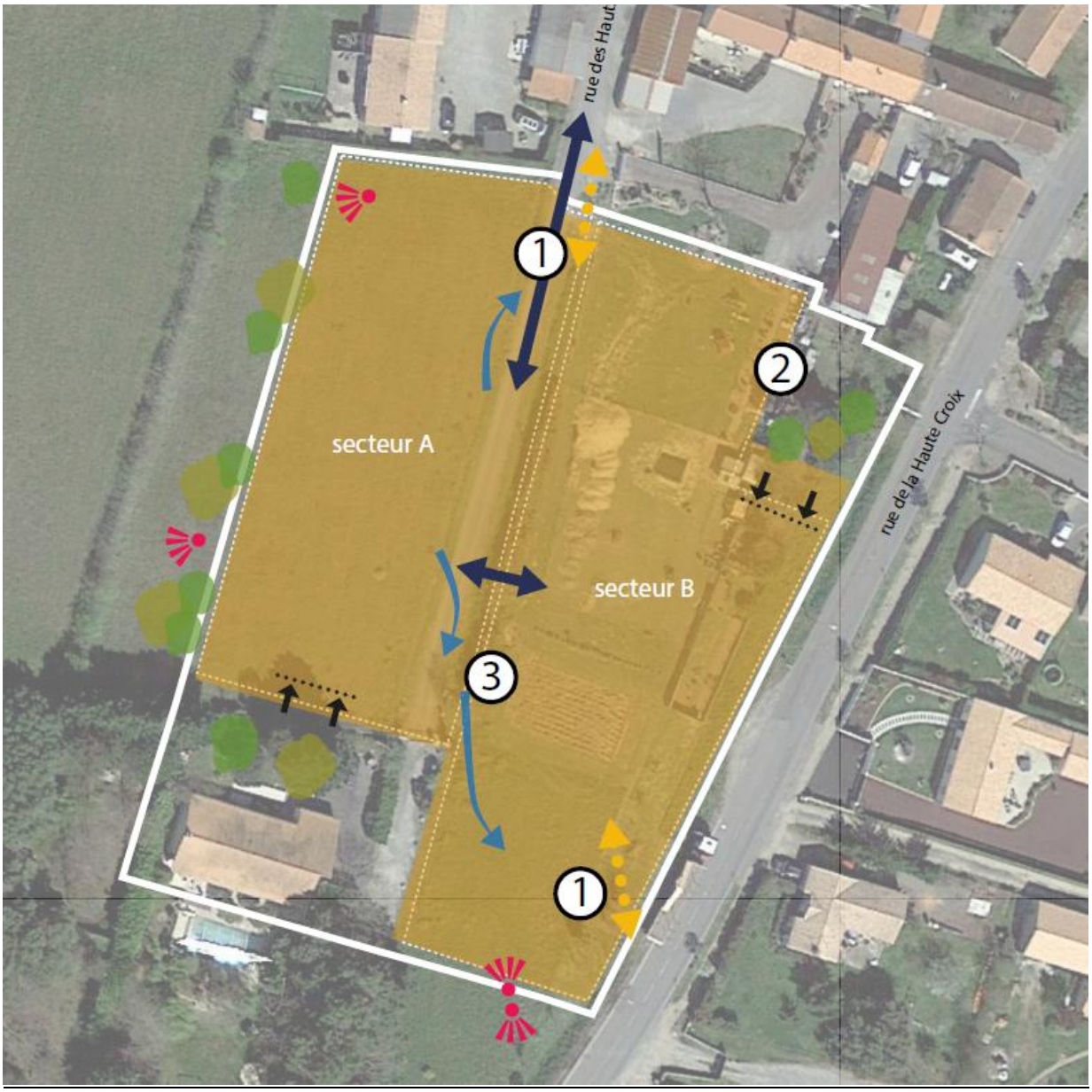
Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,24 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus		**Densité (log/ha)**	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)		**Part abordable minimale souhaitée**	
Echéance	2030	**Opération d'ensemble souhaitée**	oui

Secteur B

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,37 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	8	**Densité (log/ha)**	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	-
Echéance	2030	**Opération d'ensemble souhaitée**	non

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

secteur A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 — Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

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

Secteur 6 La Haute Croix

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

Contexte

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

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

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

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





Vue aérienne du site – Source Geoportail

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

Remarque : PA délivré

Objectifs et enjeux

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

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

Programme

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

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

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

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Secteur 7 11 novembre

Contexte

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

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

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

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



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Remarque : PA délivré

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

Objectifs et enjeux

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

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

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

Programme

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

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

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

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

(2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Secteur 8 Point de vue

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

Remarque : PA délivré

Contexte

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

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

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



Vue aérienne du site – Source Geoportail

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

Objectifs et enjeux

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

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

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

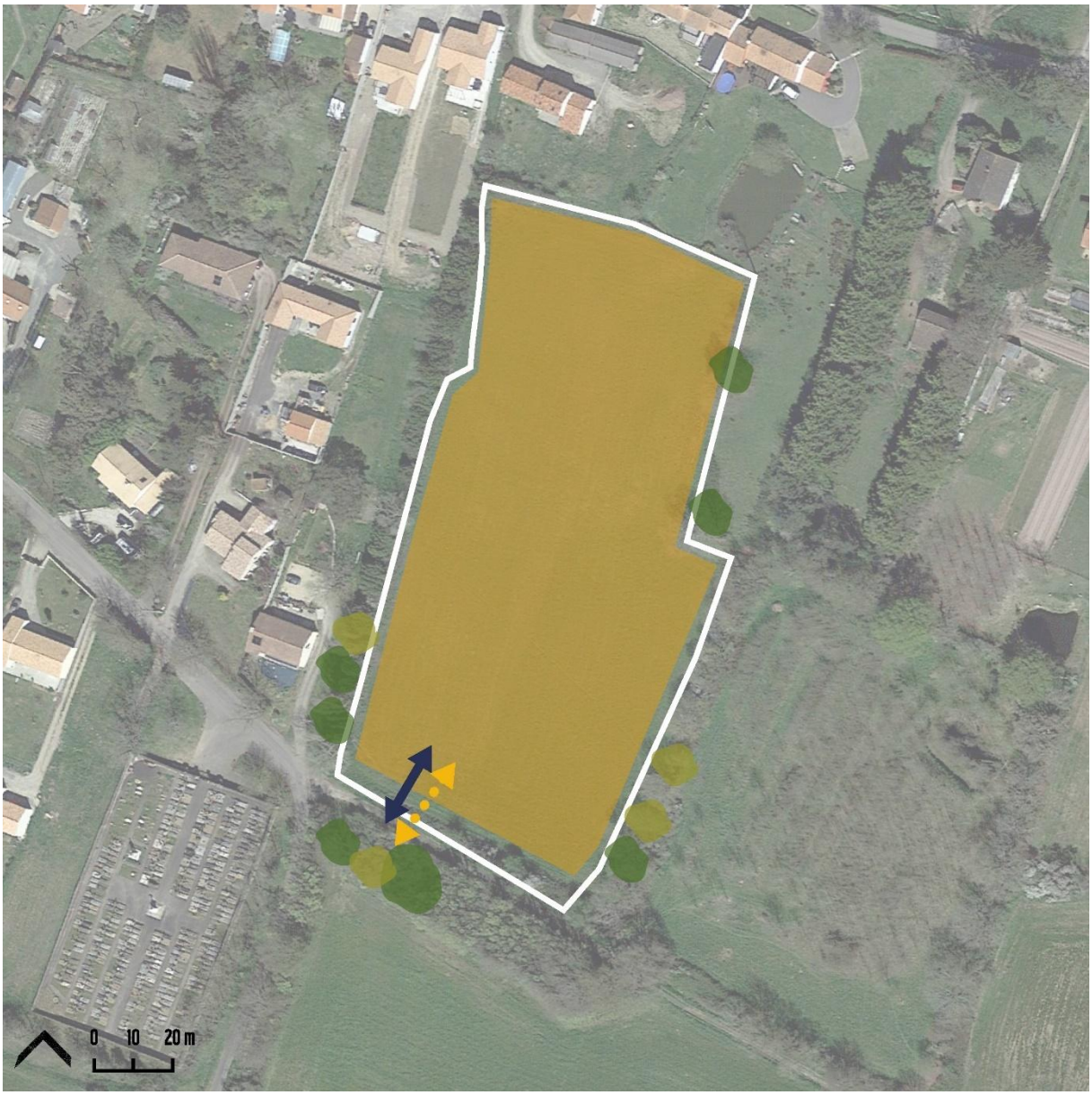
Les haies seront préservées, à la fois pour garantir l'intimité des parcelles voisines et pour assurer la transition avec l'espace agricole.

Programme

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

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

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

Secteur 9 Route de Machecoul

Contexte

Surface totale de l'OAP : 6,73 ha
Surfaces opérationnelles :
Secteur A : 1,61 ha (habitat)
Secteur B : 1,68 ha (mixte)

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

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

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

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

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

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

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







Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

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

Programme

Secteur A

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

Secteur B

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

Principes

1 Un accès principal pour le secteur A devra se faire depuis la rue des Saules.

2 Des liaisons secondaires douces pourront se ponctuer tout au long de la densification de ce secteur, en fonction des volontés des propriétaires, pour conserver des greffes à la rue des Genêts.

3 Un principe de continuité d'un accès central mutualisé devra être respecté pour que chaque espace non construit puisse se densifier à terme et se greffer sur cette voie.

4 Un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté pour toute construction depuis le bord de la RD13. L'objectif est de conserver un front paysagé entre les espaces habités et la route.

5 Un recul est à conserver pour organiser la desserte des constructions à venir et existante au sein du secteur B. Des espaces de stationnement et des espaces publics pourront être associé pour conserver une bonne accessibilité et sécurité le long de la RD13. L'idée d'une sorte « d'aire de repos » mixte et fonctionnelle au cœur de Saint-Cyr pourra être entretenu le long de cet axe, en accueillant notamment des activités diverses.

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

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

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

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

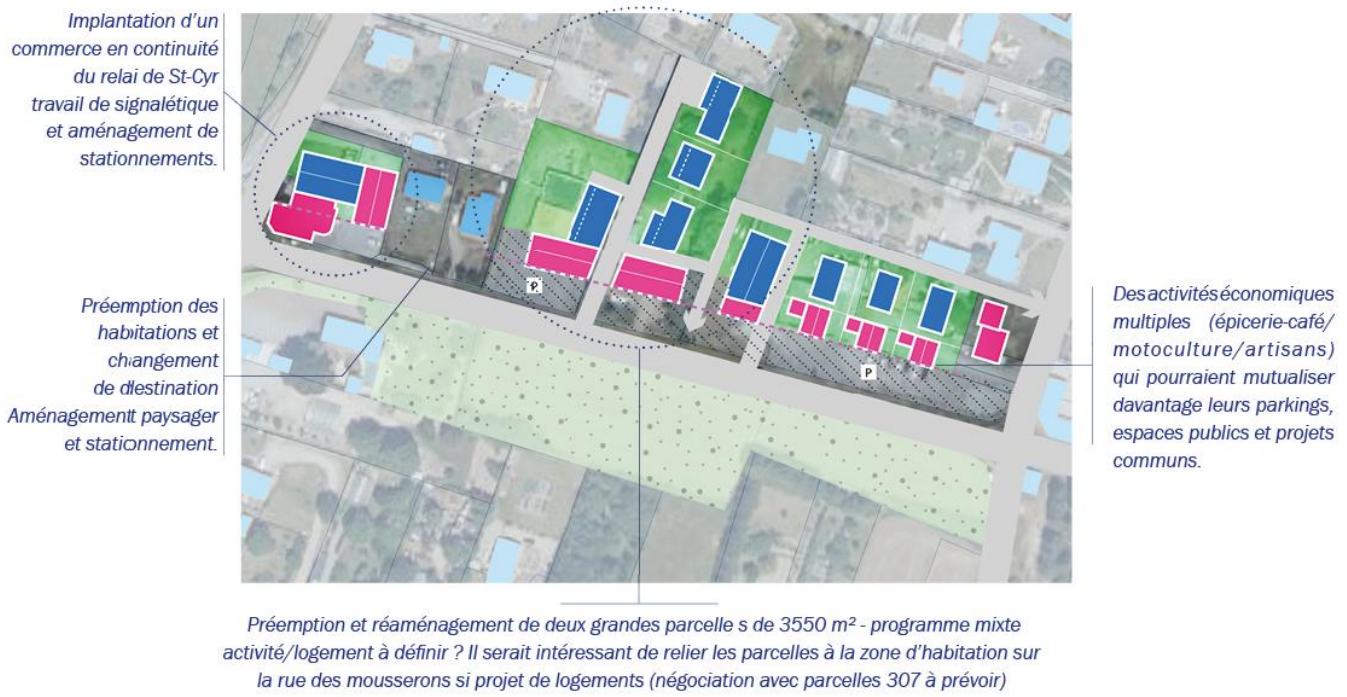
Implantations et volumes bâtis

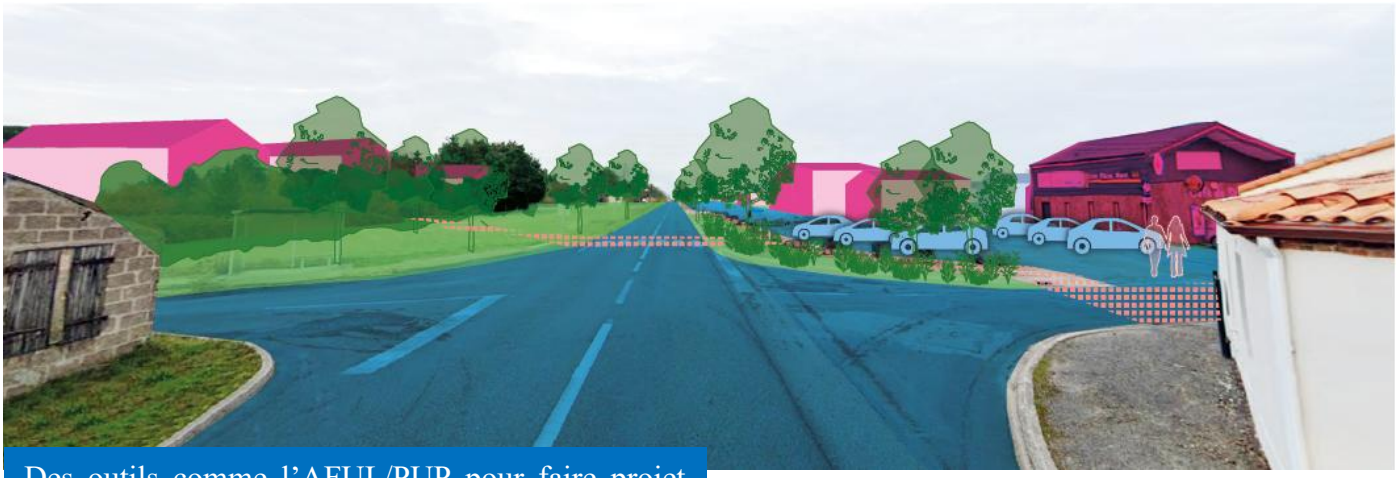
Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Extrait du plan guide

Renforcement de l'attractivité commerciale le long de la RD





Des outils comme l'AFUL/PUP pour faire projet d'espace public

Si une nouvelle opportunité foncière était mise en place sur la partie Sud de la départementale, on peut

addrn • Villeneuve-en-Retz

Secteur 10 La Cabiterie

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

Contexte

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

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



Vue aérienne du site et secteurs – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

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

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

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

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

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

Principes

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

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

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

3 Les fonds de jardin au nord du site peuvent faire l'objet d'une mutation/densification selon le souhait de chaque propriétaire (pas d'opération d'ensemble obligatoire dans le secteur B). Une voie d'accès

sur le secteur A pourra être envisagée pour desservir des accès individuels ou mutualisé sur ce secteur B.

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

4

Programme

Secteur A

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

Secteur B

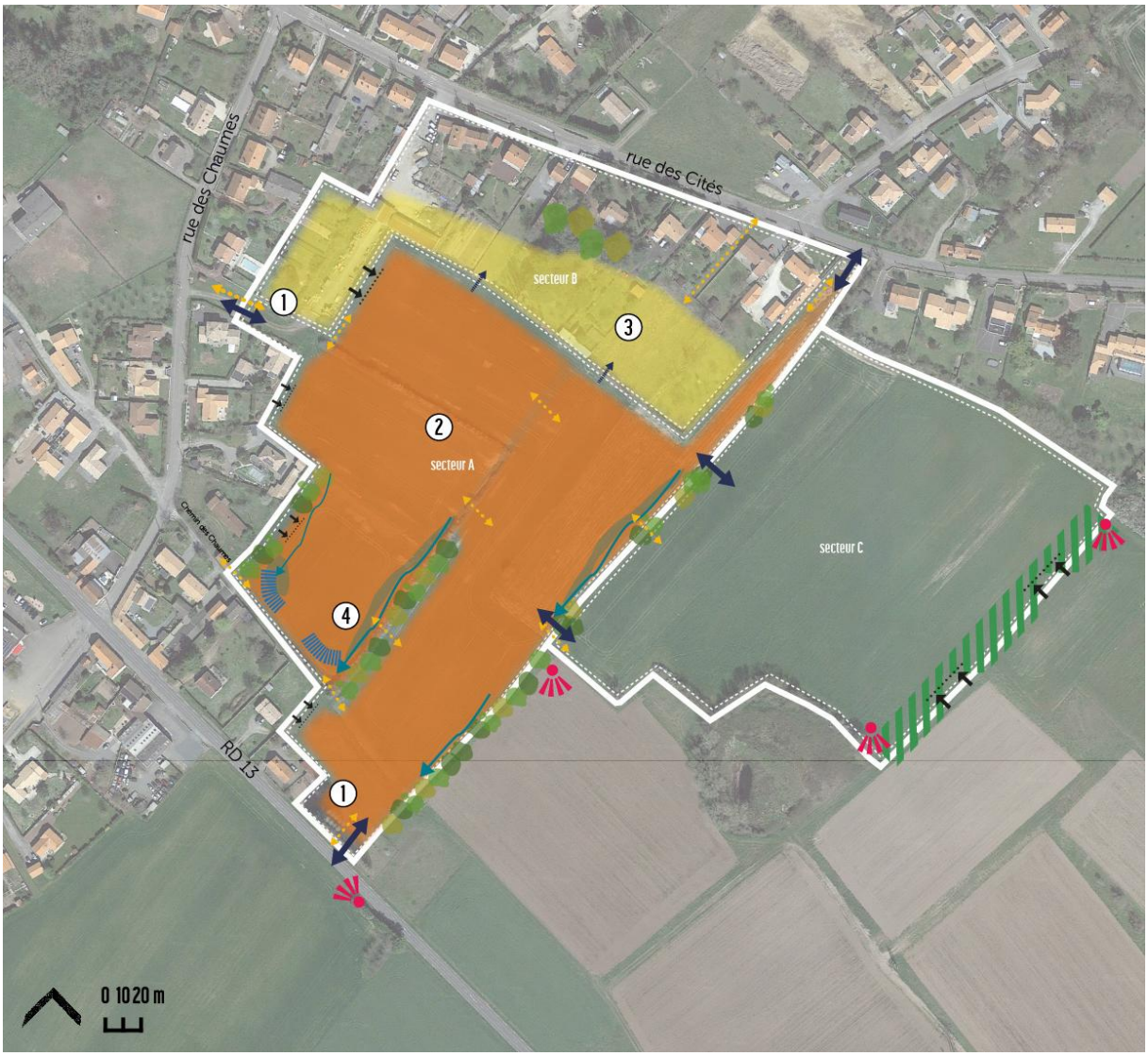
Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1,4		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	**Densité (log/ha)**	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	-
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**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

Secteur C

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

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

secteur A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat libre

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

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 — Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

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

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

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Secteur 11 Colarena

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

Contexte

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

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

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



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

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

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

Programme

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

Principes

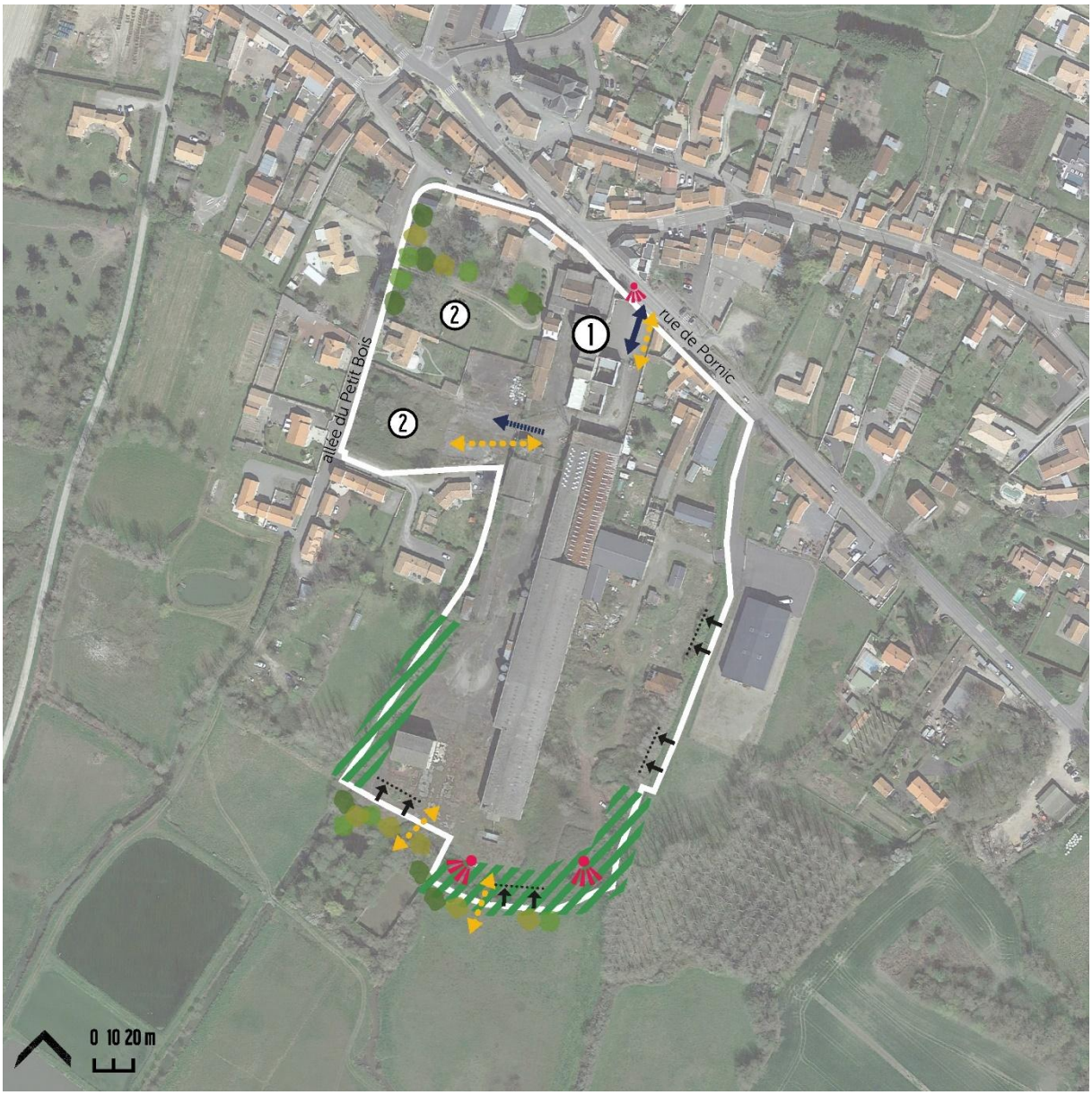
1

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

2

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 — Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

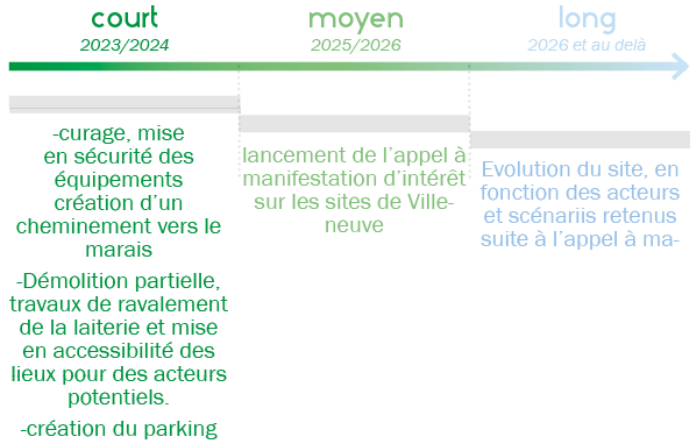
Conserver les vues patrimoniales et les paysages

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

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

Extrait du plan guide

Devenir de la friche Colarena



Ouvrir la commune de Fresnay vers les marais au Sud.

-Programmer du logement

-Accueillir des projets innovants et identitaires pour la commune

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





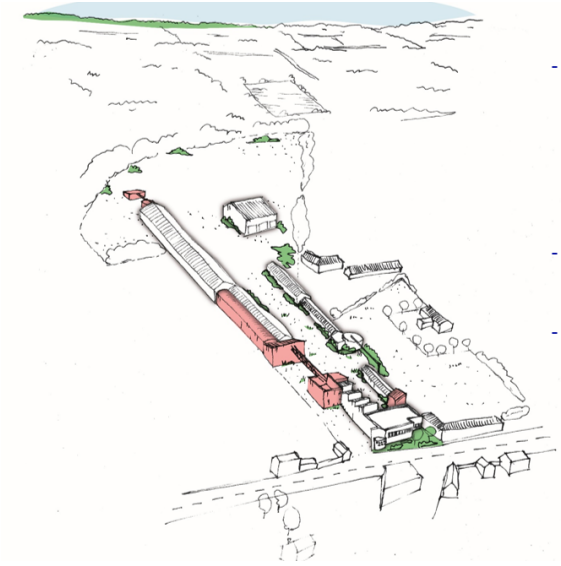
LA LAITERIE :
Phase A : réhabilitation / déconstruction
- du bâti d'intérêt
- une façade urbaine
- « activer » le projet en ouvrant le site
Phase B : logements? Activité? Commerces?
- Saisir l'opportunité / partenaires

FONCIER OUEST Phase A : aménagement
- Un espace libre peu pollué
- Une liaison vers le Nord de la friche à mettre en place
- « activer » le projet en ouvrant le site
Phase B : logements?

LES HANGARS :
Phase A : déconstruction
- De l'espace disponible et une partie du bâti « fonctionnel »
Phase B : logements? Activité? Commerces?
- Saisir l'opportunité / partenaires

L'ESPACE PAYSAGER
Phase A : Aménagement transitoire
- Lier vers le marais
- « activer » le projet en ouvrant le site
Phase B : Connexion pérenne
-Pérenniser la connexion aux marais – vers une maison du marais ou autre dispositif touristique?

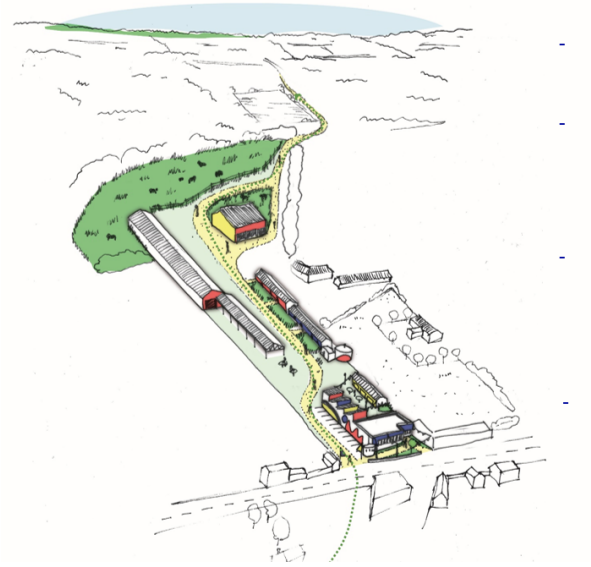
Exemple de processus à suivre :



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

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

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



- - **Des travaux de ravalement sont engagés sur la façade Nord,** afin de transformer l'image de la friche sur la départementale et le centre-bourg.
- **Un parking de délestage** à l'est de la friche peut accueillir les stationnements vers les commerces (et la friche). Les jalonnements piétons sont permettent une bonne lisibilité des déplacements sur Fresnay.
- - Une étude programmatique est réalisée et permet d'aboutir à un premier bilan pré-opérationnel. La commune peut alors solliciter différentes aides (ex : fond friche)

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



Dépenses indispensables :
-Curage et mise en sécurité du site : (pris en main par le SEV)
-création d'un cheminement vers les marais (40075€ ml) : 10 K€ à 12 K€
-Démolition partielle
Hangar 1 (semble non amianté) : 10 000€
Hangar 2 (Amiante) : 50 000 €
Dépenses probables (estimation large qui doit s'adapter au projet) :
-Valorisation de l'entrée Nord (ravalement, accessibilité, démolitions partielles) : 10K€
-Création d'un parking de délestage centre-bourg : 2K € (signalétique)
-Appel à manifestation d'intérêt (publicité, études pour montage de l'opération) : 5K €
-Adaptation du bâti pour mise en sécurité ERP : à définir selon projet (estimatif large concernant la laiterie et aménagement d'un point d'eau, sécurisation du site : 60 K €
-étude programmatique : 10 K €

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

Secteur 12 Les Chaumes

Contexte

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

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

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

Le secteur est séparé des habitations existantes par des haies.



Vue aérienne du site – Source Geoportail

Objectifs et enjeux

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

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

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

Programme

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

Principes

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

Schéma



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

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

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou à double sens.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

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

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

(2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.