

PORT-SAINT-PÈRE

MODIFICATION DU PLU

OUVERTURE À L'URBANISATION DE  
LA ZONE 2AU DU SITE DES BAUVET

















NOUVELLE  
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

14 JUIN 2017



BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT ET  
EN URBANISME

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

-  **Emprise du secteur**
-  **Phasage**
-  **Aménagement de la RD 103 - liaison douce**  
*Emplacement indicatif*
-  **Accès depuis la RD 103**  
*Emplacement indicatif*
- Desserte interne à l'opération**  
*Emplacement indicatif*
-  **Accès aux parcelles agricoles**  
*Emplacement indicatif*
-  **Accès à l'opération depuis la rue de Bauvet**  
*Emplacement indicatif*
-  **Aménagement sécurisé**  
*Emplacement indicatif*
-  **Liaison piétonne depuis le bourg**  
*Emplacement indicatif*
-  **Densité plus importante**
-  **Emplacement indicatif des lignes électriques aérienne et souterraine.**
-  **Emplacement pour l'équipement**
-  **Frange nord ouest : les constructions ne devront pas excéder 3.50 m à l'égout**  
*Emplacement indicatif*
-  **Haie existante à valoriser et à préserver**
-  **Prise en compte des vues et covisibilités**
-  **Aménagement paysager, espaces-verts** *Emplacement indicatif*
-  **Système de récupération des eaux pluviales**  
*Emplacements indicatifs*



### **OBJECTIF GLOBAL :**

- Créer un quartier proposant une diversité d'habitat et intégrant un équipement d'intérêt général
- Aménager un équipement sur la partie centre du secteur
- Garantir l'intégration urbaine de l'opération dans le grand paysage et au regard de la sensibilité environnementale du site
- Traduire les objectifs du SCOT du Pays de Retz et du PLH en matière de mixité sociale et de densité bâtie

### **Phasage:**

- Phaser l'opération en deux tranches.
- Le secteur 1 devant être impérativement réalisé avant l'aménagement du secteur 2

### **Densité minimale :**

- Atteindre une densité comprise entre 18 et 20 logements/ha (voiries et *espaces verts publics compris*)

### **Mixité sociale :**

Réaliser 10 % de logements sociaux (PLU, PLAI et accession sociale).

### **Accès et déplacements :**

- Établir les accès motorisés depuis la RD103 au nombre maximum de 3.
- Traiter sur la RD 103 l'entrée de bourg au Sud-Ouest du projet par un aménagement sécurisé.
- Aménager les abords de la RD 103 par un traitement type bourg et par la création d'une liaison douce.
- Permettre une continuité piétonne avec le bourg.
- Permettre une desserte depuis la rue des Beauvet (voie de desserte à la ferme).
- La voirie doit principalement suivre les courbes de niveau. Les limites végétalisées des propriétés sur l'espace public accompagneront également les courbes de niveaux.

- Privilégier les déplacements doux au travers de l'aménagement de liaisons piétonnes et d'espaces publics de convivialité.
- Prévoir un accès sécurisé et indépendant pour l'équipement et les stationnements mutualisés.
- Prévoir un accès aux parcelles agricoles situées au Nord Est du site.
- Réduire la largeur des voies de desserte à 4,50m d'emprise globale (sans trottoir) et dans l'esprit de la voirie partagée et du code de la rue afin de limiter les coûts d'aménagement et de rationaliser l'espace.

### **Paysage :**

- Préserver et valoriser le grand paysage - Préserver des vues lointaines vers les marais de l'Acheneau du Sud /Ouest vers le Nord.
- Proposer un aménagement paysager intégrant les équipements et les infrastructures (bâtiment de l'équipement, système de rétention des eaux pluviales, lignes électriques...)
- Traiter l'interface entre l'espace bâti et la zone naturelle en limite Nord Ouest du site par un aménagement paysager
- Intégrer les éléments constitutifs du paysage dans la composition du projet
  - . Essences en présence, topographie, «vocabulaire» lié à l'eau, couleurs (substrat, pierre du bâti)
  - . Prise en compte des vues et covisibilités (Château de la tour, Château de Granville, Marais, Acheneau, vignes)
  - . Intégration avec le paysage bâti : Pour les formes urbaines s'inspirer de l'identité architecturale, urbaine et paysagère du bourg (forme du parcellaire, gestion de l'intimité, référence aux espaces publics caractéristiques).
  - . Intégration et valorisation du réseaux viaires actuels et passés (connexions avec le bourg, anciens chemins),
- Intégrer le système de rétention des eaux pluviales dans l'espace paysager au nord du site au sein du périmètre du secteur.
- Conserver et valoriser les haies bocagères repérées et favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces.

- Inscrire le stationnement dans des poches arborées ou intégrées de façon à ne pas être perçues, à l'échelle du projet et depuis la route du château

#### **Architecture et patrimoine :**

- Inscrire les volumes bâtis de l'opération entre la ligne de crête arborée d'où émerge l'église et les lignes de haies bocagères en limite basse du terrain.
- Privilégier une densité plus importante des constructions à l'Est sur le secteur 1, en angle Sud Est et marquer la connexion avec le centre bourg (hauteur des constructions en R+1).
- Les constructions sur la frange Nord ne pourront excéder 3.50 m à l'égout de toiture soit 1 niveau y compris rez-de-chaussée.
- Les lignes de faîtage des maisons doivent principalement suivre les courbes de niveaux.
- Privilégier la mitoyenneté du bâti et l'implantation sur au moins une limite parcellaire, de façon à rationaliser l'usage de la parcelle, voire réduire sa surface. Le principe est aussi de rechercher une « compacité » homogène des masses bâties, sous la ligne de crête du bourg existant.
- Privilégier un découpage en lanières (plus ou moins larges), plutôt perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- Ne pas construire le bâti dans l'axe des voies de façon à maintenir des vues lointaines.

#### **Environnement :**

- Tenir compte de la proximité immédiate avec le périmètre Natura 2000 «Estuaire de la Loire»
- Concevoir le projet dans l'objectif de ne pas altérer le bon fonctionnement hydraulique du marais et la qualité des eaux de ce dernier :
  - . Une vigilance accrue devra être développée notamment dans la mise en oeuvre des systèmes de gestion des eaux pluviales du secteur.
  - . L'imperméabilisation du secteur devra être limitée au maximum.
  - . Une gestion alternative au fil de l'eau ainsi qu'une gestion à la parcelle

sont préconisées.

- Conservation des haies (localisation sur le schéma de l'OAP) au regard de leur rôle de filtre végétal entre la future zone urbanisée et les marais (caractère épurateur et intérêt en tant qu'habitat naturel).
- Intégrer la sensibilité environnementale des marais et le potentiel de dérangement de la faune du site (l'équipement public devra être conçu dans le respect de recommandations acoustiques).

#### **Santé publique :**

- Respecter les distances imposées par RTE au regard des lignes et des pylônes afin d'assurer la sécurité des personnes sur le site.