

Département de la Vendée



Commune de Bretignolles-sur-Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRÊT

U894

Le document présente les orientations en matière d'aménagement et de programmation s'appliquant sur certains secteurs U et AU du PLU. Il comprend notamment :

- Les orientations spécifiques en matière de logement s'appliquant sur le territoire
- Pour chacun des secteurs:
 - ✓ Un état des lieux environnemental, urbain et paysager
 - ✓ Les enjeux généraux d'aménagement de ces secteurs devant servir de base à la définition des orientations

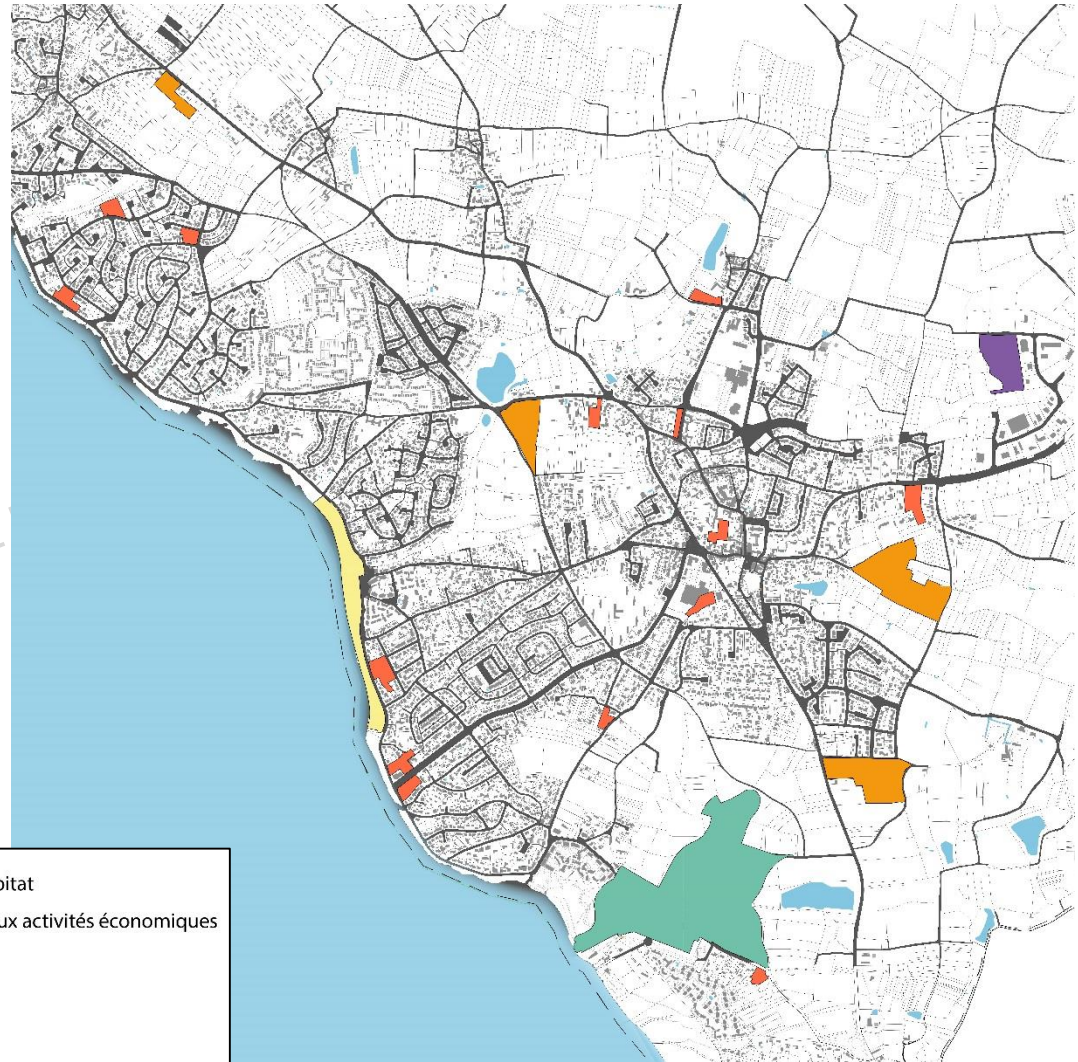
Des orientations d'aménagement et de programmation pourront être définies ultérieurement pour d'autres secteurs notamment lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs proposés en 2AU.

Pour toute nouvelle opération dans les secteurs concernés par les OAP, la mutualisation des espaces de stationnement doit être favorisée.

Localisation des secteurs concernés par des OAP

- Les OAP sectorielles :
 - Les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation pour l'habitat
 - Les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation affectée aux activités économiques
 - Les secteurs à optimisation foncières
 - La Corniche
 - Le projet du Port

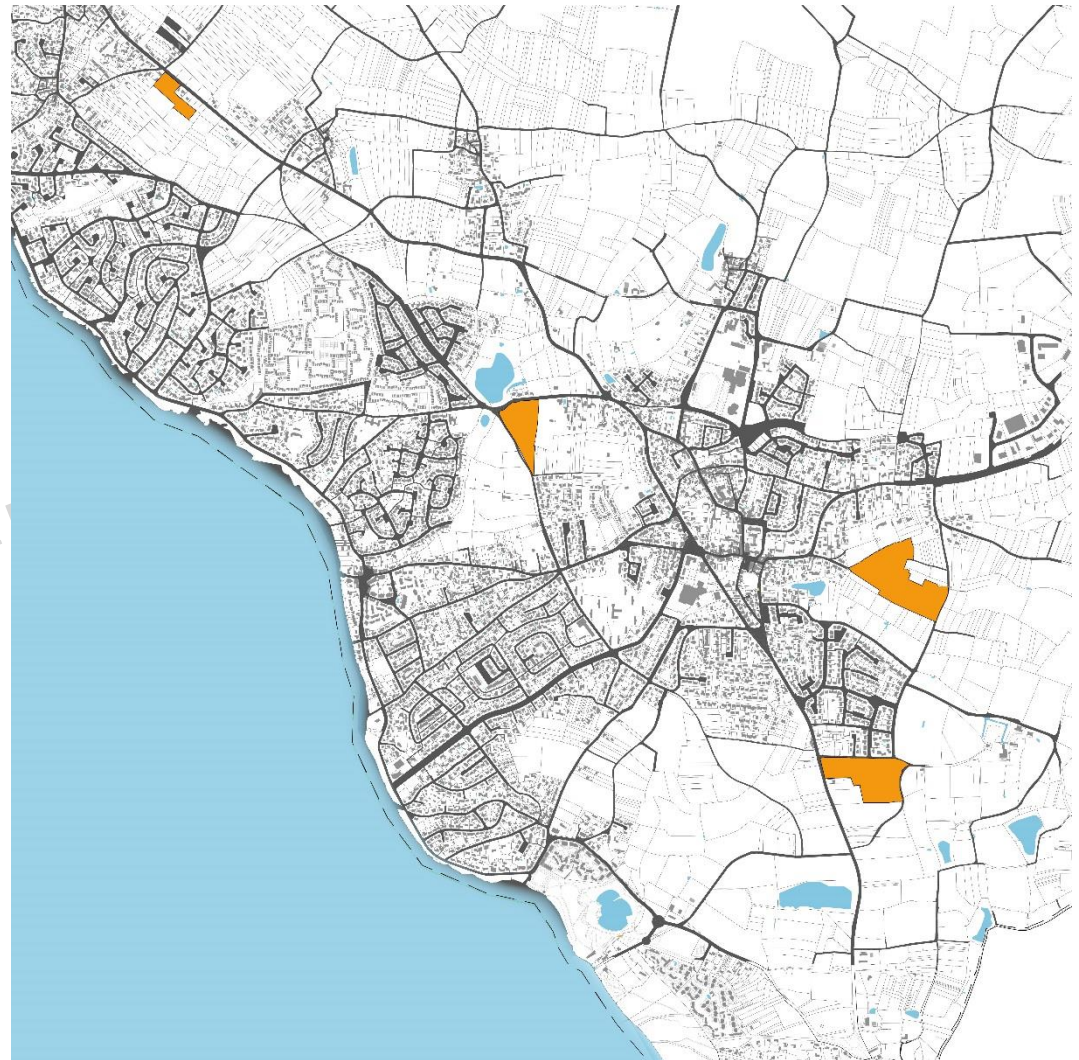
- L'OAP thématique générale de préservation des boisements en milieu urbain



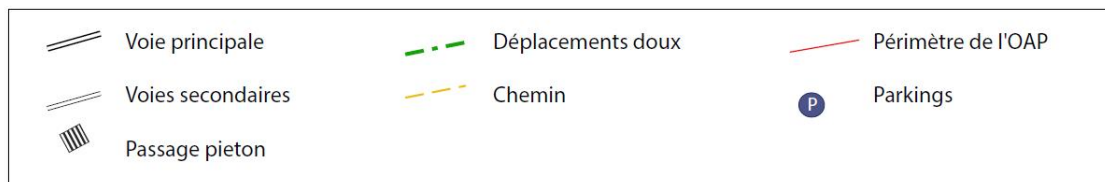
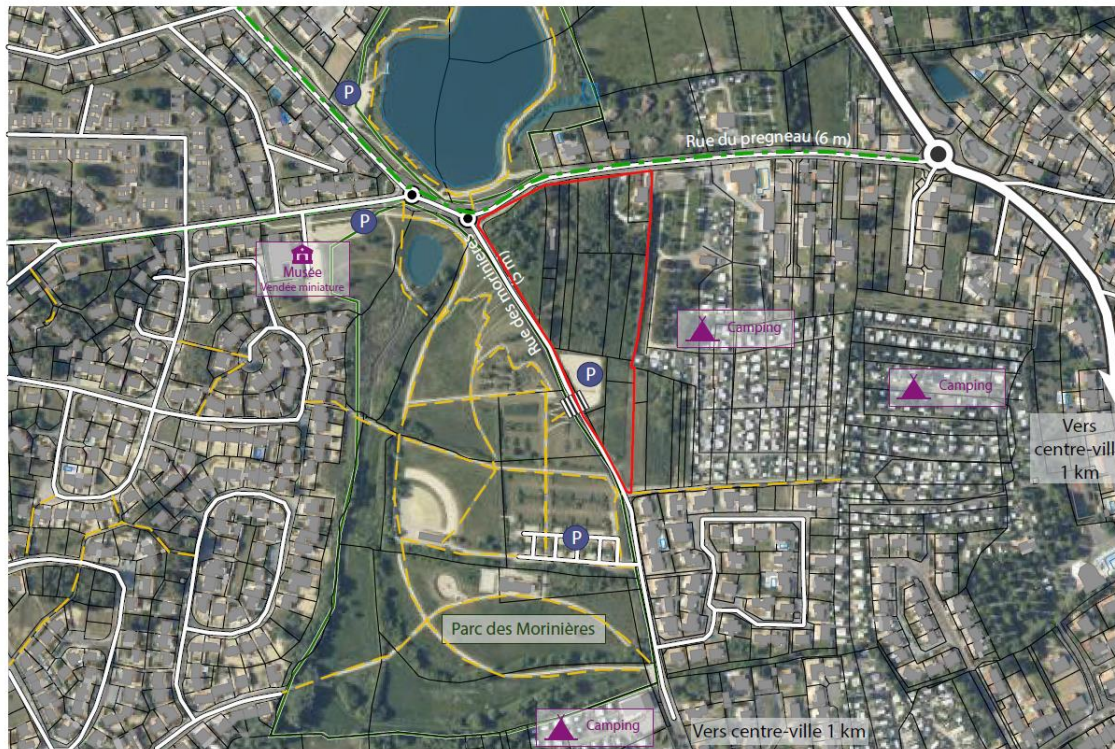
- OAP concernant les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation pour l'habitat
- OAP concernant les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation affectée aux activités économiques
- OAP concernant les secteurs à optimisation foncières
- OAP de la Corniche
- OAP projet du Port

Les OAP pour les extensions 1AUh

- Les Morinières
- Les Rouettes
- La Grégoirière
- La Sauzaie / Le Littoralis



Les Morinières – Contexte global



- L'emprise se situe au Nord-Ouest du centre-ville de Brétignolles-sur-mer (800 m).
- Le secteur se trouve en bordure d'une zone urbanisée, composée à la fois de quartiers pavillonnaires et d'espaces d'hébergements touristiques.
- Le parc des Morinières, à l'Ouest du site forme, du Nord au Sud, une limite d'urbanisation à long terme.
- L'opération constitue l'achèvement du tissu urbanisé du quartier, avec un effet d'angle de rue structurant pour l'image urbaine du quartier.
- Le site est bordé par 2 rues :
 - La rue du Prégneau qui possède un espace dédié aux modes doux et des trottoirs.
 - La rue des Morinières qui ne possède aucun trottoir.

Les Morinières – Etat des lieux urbain et paysager



- Un secteur de 2,3 ha avec un léger dénivelé, une topographie qui présente une ligne de crête au 2/3 du site.
- Ce site est composé de différentes entités :
 - Champs et friches partiellement boisés
 - Deux parcelles privées urbanisées
 - Parking
- Ce secteur est bordé par :
 - Un camping (Est)
 - Une parcelle boisée (Ouest)
 - La rue du Prégneau (Nord)
 - La rue des Morinières

La haie séparant le camping et le site est un élément paysager important pour le fonctionnement du camping et le confort des touristes.

- Le secteur s'inscrit dans un secteur urbanisé de densité moyenne (10,5 à 13 logements à l'hectare).
- Il existe plusieurs accès possibles sur la rue du Prégneau et sur la rue des Morinières.

	Périmètre de l'OAP		Jardin		Parcelle privée urbanisée
	Voies secondaires		Champs/Friche		Extension
	Desserte locale		Boisement		Pentes
	Déplacements doux		Fourrés		Talus
	Cheminement		Parc Public		Haie irrégulière / dense
	Passage piéton		Parkings		Parkings
	Accès		Activités touristiques		Panorama intéressant

Les Morinières – Etat des lieux urbain et paysager



- Une emprise foncière qui se situe à une côte variable de + 1,00 mètre à + 1,80 mètres au dessus des voies d'accès.



1. Vue vers l'Ouest sur la rue du Pregneau



2. Vue vers l'Est sur la rue du Pregneau



3. Vue Est, depuis le parc des Morinières



4. Vue Nord sur la rue des Morinières, depuis le parc des Morinières



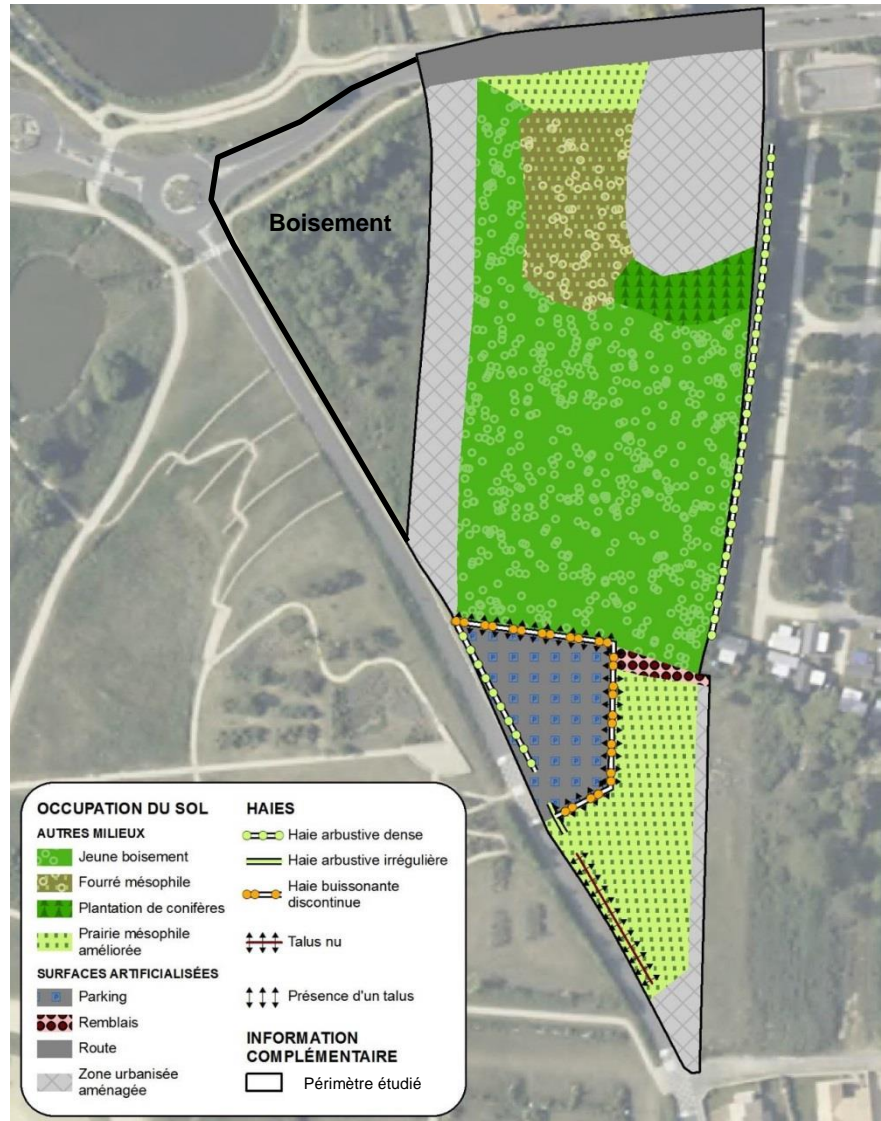
6. Vue sur le parking, depuis le parc des Morinières



7. Vue Sud-est sur la parcelle

Les Morinières – Environnement

Le périmètre étudié dans le cadre de l'analyse environnementale de chaque secteur va au-delà du périmètre de la zone concerné par l'OAP. Cette analyse élargie, menée en amont, a ainsi permis de délimiter le périmètre de chaque OAP



- Un site principalement boisé, à l'exception :
 - Des parcelles privées au Nord du site qui accueillent des constructions et des jardins.
 - Du parking le long de la rue des Morinières, en stabilisé
- Le site n'accueille pas de plantations remarquables à conserver.
- La haie en bordure est du site, permet d'isoler le camping.

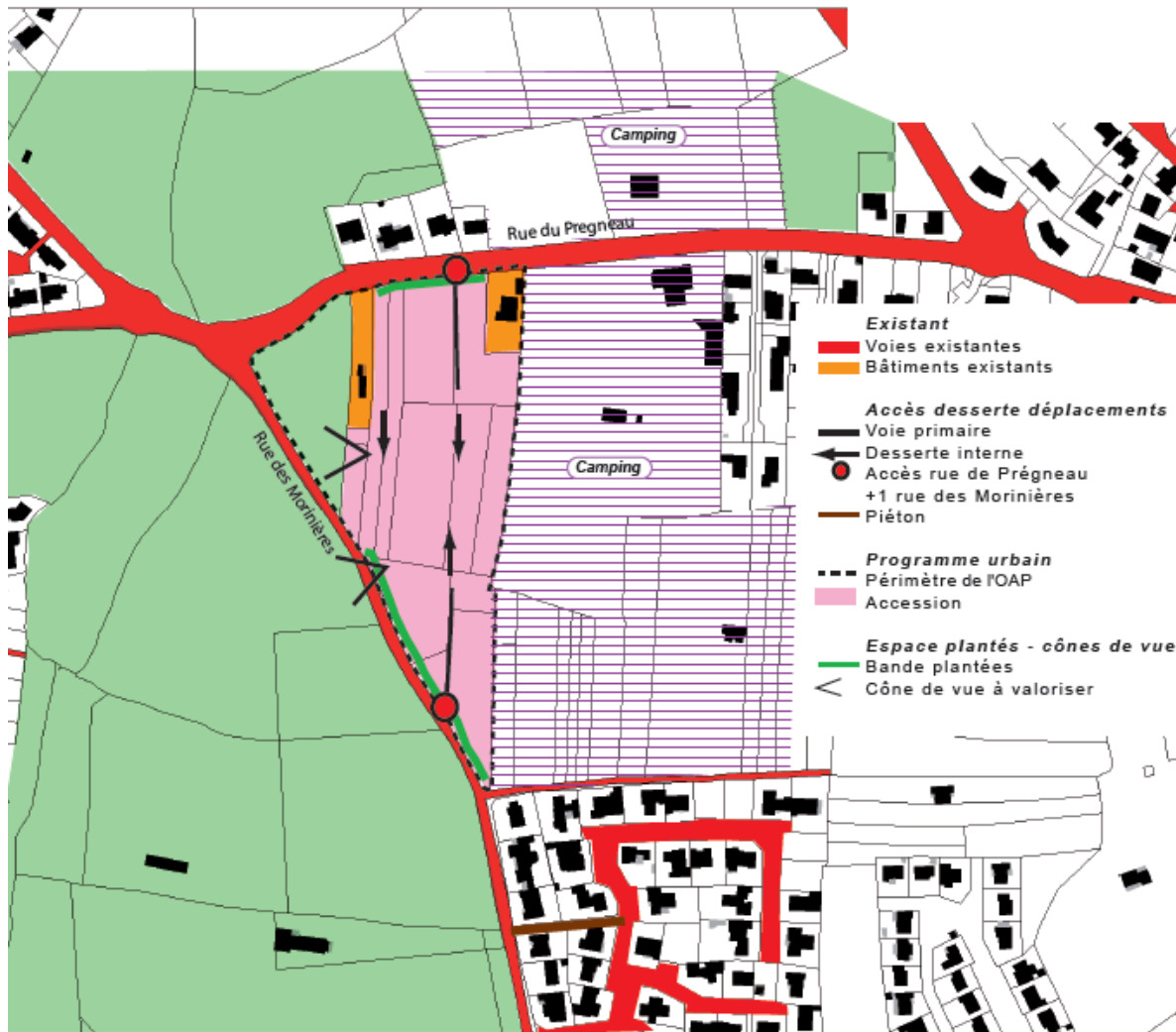


1. Noyers en milieu de site



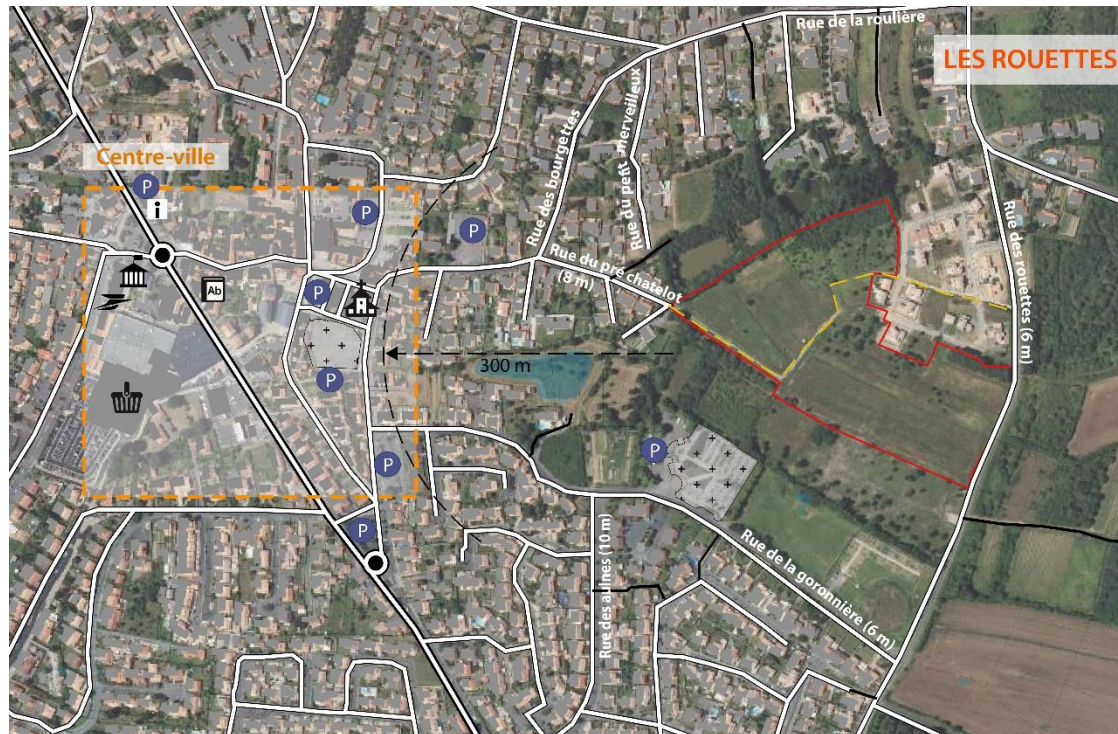
2. Limite Ouest du site

Les Morinières – Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Un secteur de 2,3 ha dont 1,82 ha aménageable, hors emprise des deux constructions existantes
- Un potentiel de 55 logements pour 25 logements à l'hectare proposé, dont :
 - 30% de logements aidés
 - 10% de logements sociaux
- Un principe d'orientation des façades Nord/Sud.
- Un cœur d'îlot à identifier en logements groupés avec espace public et ouverture vers le parc.
- Des franges de quartiers avec un traitement paysager affirmé.
- Un accès minimum rue du Prégneau
- Un accès rue des Morinières.

Les Rouettes – Contexte global



	Voie principale		Déplacements doux		Périmètre de l'OAP
	Voies secondaires		Chemin		Parkings
	desserte locale				

- L'emprise se situe à proximité du centre-ville de Brétignolles-sur-mer (300m), près du lieu-dit des Rouettes et du lotissement des Rouettes dont le permis d'aménager a été accordé le 10/06/2013 pour 36 lots,
- Ce secteur est entouré par des parcelles déjà urbanisées ou en passe de l'être, à l'exception des terrains à l'Est de la rue des Rouettes et celles au Sud du secteur qui sont agricoles.
- Le site est longé à l'Est par la rue des rouettes, une rue relativement large, mais dépourvue de trottoir.
- L'impasse du Pré Chatelot est prolongée par un chemin qui traverse l'ensemble du site et débouche sur les terrains en cours de viabilisation le long de la rue des Rouettes.

OAP modifiée 2018

Les Rouettes – Etat des lieux urbain et paysager



	Périmètre de l'OAP		Jardin		Talus
	Voies secondaires		Prairie		Fossés
	Chemins		Jardin potager		Arbre isolé remarquable
	Accès		Terrain viabilisé		Haies irrégulières / denses
	Clôture		Boisement		Topographie
	Terrain de cross		Fourrés		Transformateur électrique
			Eau eutrophe		

- Un secteur qui présente différents types d'occupation :
 - Des prairies
 - Des jardins/potagers privés
 - Des cheminements
 - Des boisements et fourrés de hauteurs diverses
- Ce secteur est bordé par :
 - Des espaces urbanisés (Nord et Ouest)
 - Des terrains boisés, en prairie et en friche(Sud)
 - Un cimetière et son parking (Sud)
- Ce secteur est limité au Nord, à l'Ouest et au Sud par des secteurs déjà urbanisés. La densité de ces quartiers est peu élevée (de 9 à 10,5 logements par hectare).
- Ce site est accessible par.
 - La rue des Rouettes
 - La rue du Pré Chatelot
 - Le parking du cimetière

OAP modifiée 2018

Les Rouettes – Etat des lieux urbain et paysager



1. Terrain viabilisé depuis la rue des Rouettes



2. Prairie depuis la rue des Rouettes



3. Vue Nord depuis la rue des Rouettes



4. Vue Nord de la parcelle au Sud du secteur, le long de la rue de la Goronnière



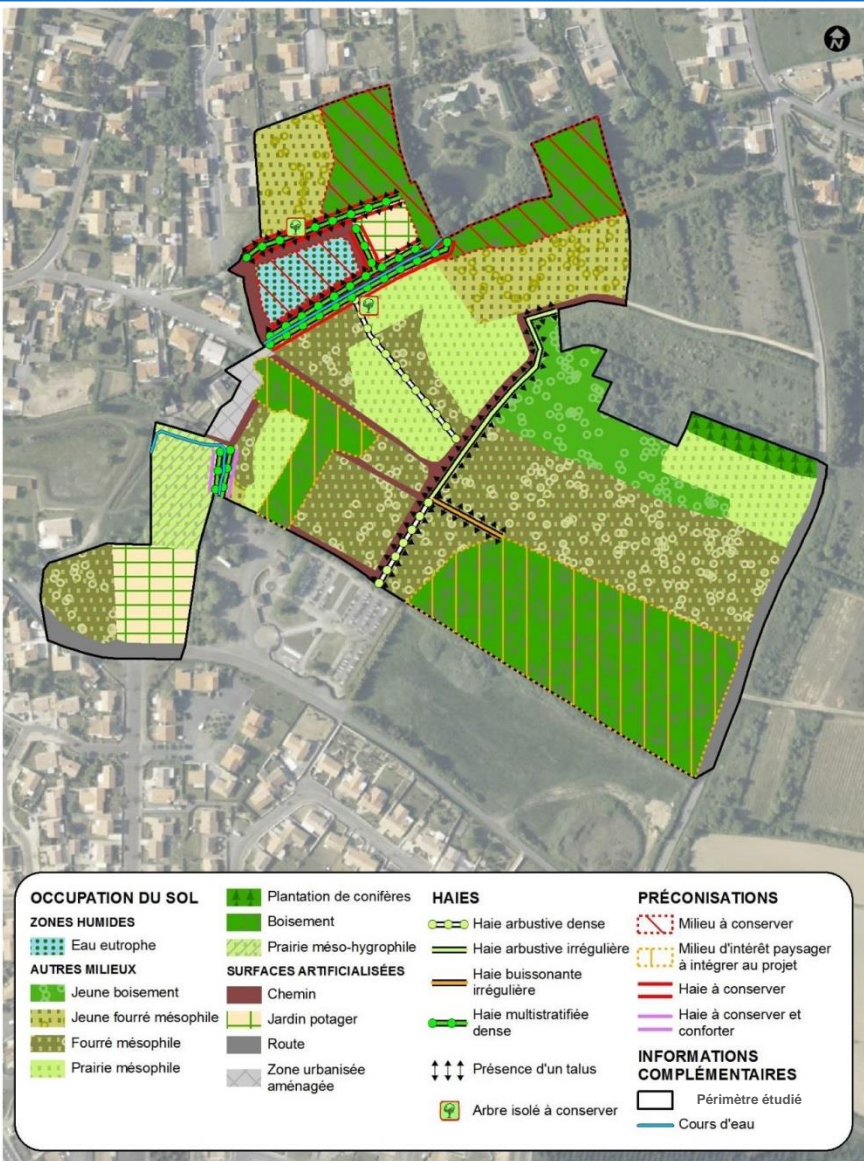
5. Vue est, depuis la rue du pré chatelot



6. Vue Nord, milieu de parcelle

OAP modifiée 2018

Le périmètre étudié dans le cadre de l'analyse environnementale de chaque secteur va au-delà du périmètre de la zone concerné par l'OAP. Cette analyse élargie, menée en amont, a ainsi permis de délimiter le périmètre de chaque OAP



- Ce site est majoritairement naturel et composé de prairies et d'espaces boisés
- On retrouve deux boisements remarquables au Nord du site:
 - Des milieux naturels à conserver
 - Des milieux d'intérêt paysager à intégrer au projet
- Au Nord du secteur on trouve 2 arbres remarquables à conserver



1. Prairie mésophile, est de la parcelle, depuis la rue des Rouettes



2. Boisement à intégrer depuis la rue des Rouettes



3. Fourrés mésophiles, Nord du cimetière



3. Prairie mésophile, centre de la parcelle

OAP modifiée 2018

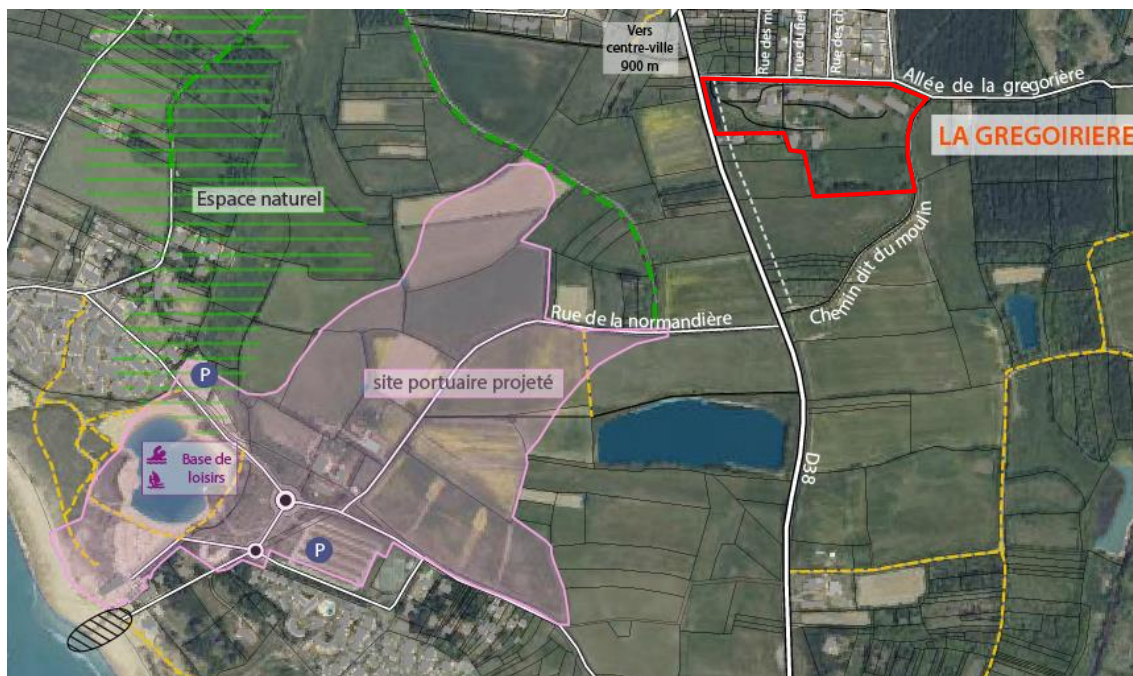
Les Rouettes – Orientations d'Aménagement et de Programmation



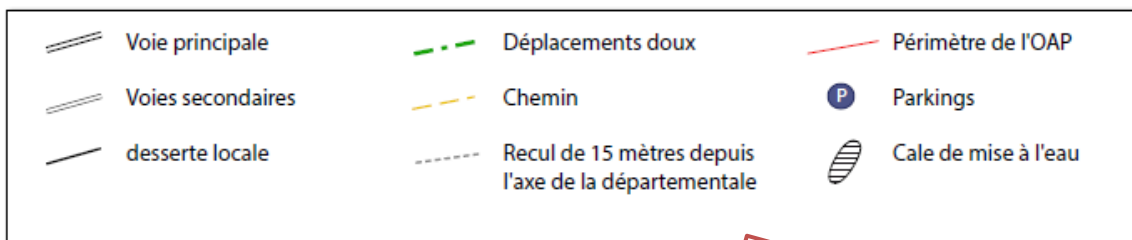
- Un secteur d'environ 5,3 ha aménageable.
- Un potentiel de 132 logements sur une base de 25 logements à l'hectare minimum dont :
 - 30% de logements aidés
 - 10% de logements sociaux
- Des propositions :
 - De constitution un cœur de quartier qui structure l'ensemble à proposer.
 - D'un îlot dense rue des Rouettes, pour affirmer l'image urbaine du quartier.
 - Des voies structurantes pour affirmer les perspectives sur le clocher.
 - Une « ceinture verte » accompagnée de liaisons douces en périphérie du quartier.
 - Une liaison douce structurante du quartier accompagnée d'une continuité verte.
 - Une orientation préférentielle des logements favorable aux apports solaires.
 - 1 accès minimum sur la rue des Rouettes.
 - 1 accès rue du pré Chatelot

OAP modifiée 2018

La Grégoirière – Contexte global

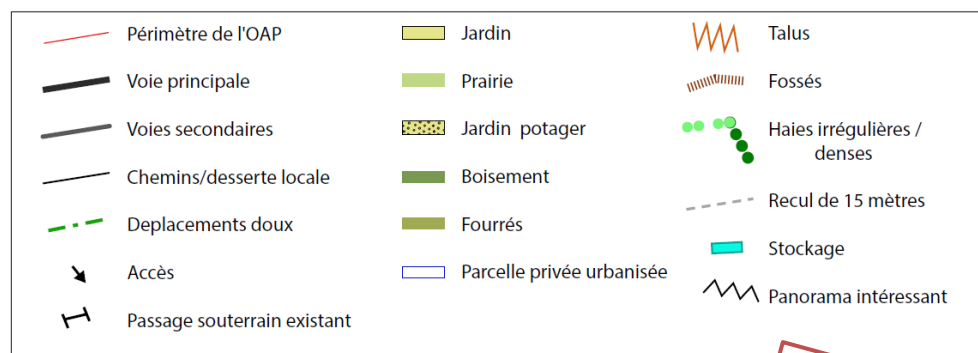


- Le secteur est situé au Sud de l'agglomération de Bretonnières-sur-mer, à moins d'1km de son centre ville, près du lieu-dit de la Grégoirière.
- Cette emprise se situe en limite Sud de l'espace urbanisé continu en contact direct avec des espaces boisés et agricoles.
- Le site étudié est délimité par 3 routes, aucune n'étant aménagée pour les piétons :
 - La Départementale D38, qui impose un recul des constructions de 15 mètres hors agglomération et sur laquelle on ne peut créer de sortie
 - L'allée de la Grégoirière et le chemin dit du moulin, qui débouchent tous deux sur la D38. Leurs sorties sont peu sécurisantes.
- Le site se trouve à proximité du projet de port de plaisance.



OAP modifiée 2018

La Grégoirière – Etat des lieux urbain et paysager



- Le secteur d'étude s'étend sur une emprise de près de 3,8 hectares en propriété communale.
- Ce site accueille 3 types d'espaces :
 - Une ancienne colonie de vacances : sur cette parcelle on retrouve donc des bâtiments abandonnés et des espaces extérieurs non entretenus
 - Deux parcelles privées avec habitation, Des prairies et espaces naturels
- Les bâtiments existants avec plus de 2000m² d'emprise sur le site ne présentent pas de caractère remarquable pouvant justifier leur conservation.
- Les haies traversant le site marquent le paysage et créent un caractère bocager.
- Ce secteur est entouré par des espaces agricoles et naturels boisés, à l'exception du Nord du site.
- On retrouve un quartier pavillonnaire de densité moyenne (12,5 logements à l'hectares) sur le Nord du site.
- Un passage souterrain existe sous la RD38 il pourrait être remis en service.

OAP modifiée 2018

La Grégoirière – Etat des lieux urbain et paysager



OAP modifiée 2018



1. Débouché de l'allée de la Grégoirière sur la D38



2. Parcelle privée, allée de la Grégoirière



3. Vue Ouest, allée de la Grégoirière avec haie et fossés



4. Emprise de la colonie de vacances et stockage



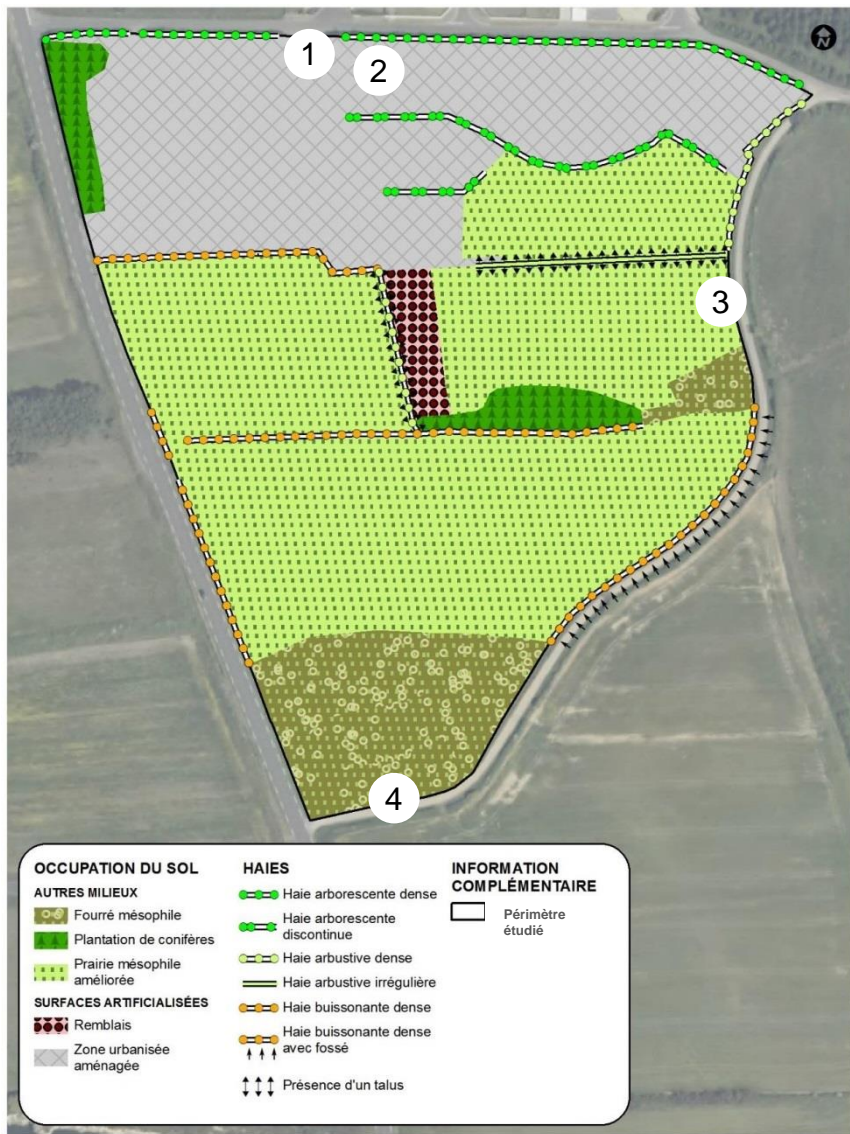
5. Vue Sud, chemin dit du moulin



6. Fourrés mésophiles, Sud du site

La Grégoirière – Environnement

Le périmètre étudié dans le cadre de l'analyse environnementale de chaque secteur va au-delà du périmètre de la zone concerné par l'OAP. Cette analyse élargie, menée en amont, a ainsi permis de délimiter le périmètre de chaque OAP



- Un site majoritairement planté, mais sans milieu ni espèce remarquable.
- L'alignement le long de l'allée de la Grégoirière est en mauvais état et n'a donc pas d'intérêt paysager.
- La plantation de conifères au Nord du site forme une barrière visuelle avec la départementale.



1. Entrée de la colonie de vacances



2. Bâtiments désaffectés de la colonie de vacances



3. Prairie mésophile améliorée, vue Ouest



4. Fourrés mésophiles, vue Nord

OAP modifiée 2018

La Grégoirière – Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP modifiée 2018

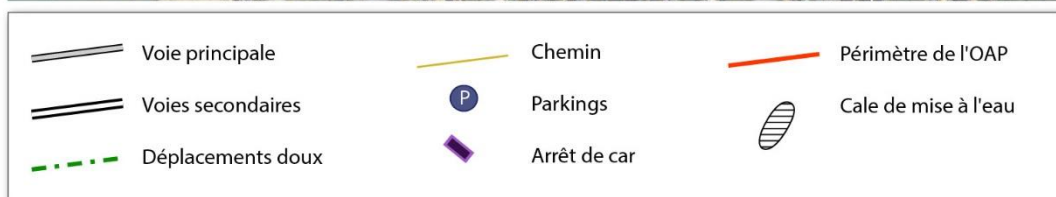
- Un quartier « vert » avec une bande périphérique plantée permettant le traitement de la frange urbaine et de qualifier les vues depuis la RD38 en entrée de ville
- 95 logements minimum
 - 30% en logements aidés (dont 10% en logements sociaux).
- Des maisons de villes et des logements intermédiaires implantés de préférence le long de l'allée de la Grégoirière et des lots libres implantés au Sud du secteur

Un traitement qualitatif en front de rue sur l'allée de la Grégoirière et sur le chemin du Moulin

3 accès maximum Allée de la Grégoirière + 1 accès sur le chemin du Moulin

- Une liaison douce support d'une continuité verte et traversant le site permettant de relier le quartier au réseau de liaisons douces existantes

La Sauzaie / Le Littoralis – Contexte global



- L'emprise se situe dans le hameau de la Sauzaie, à près de 3km au Nord-Ouest du centre ville de Bretonnolles-sur-mer. Le secteur est situé sur la partie Nord du lotissement Le Littoralis.
- Ce site est relativement proche de la mer (800m).
- Le site est bordé au Nord-est par la départementale D38 qui permet de rejoindre le centre ville.
- L'urbanisation périphérique est diverse, constituée majoritairement d'un tissu urbain de pavillons individuels
- Le lotissement Le Littoralis a fait l'objet de deux permis d'aménager accordés le 28/09/2012 et le 30/10/2015 avec dossier loi sur l'eau au régime déclaratif validé.

OAP modifiée 2018

La Sauzaie / Le Littoralis – Etat des lieux urbain et paysager



Vue Sud-Est sur le D38



Vue Sud, depuis la D38



Vue Sud, depuis la D38

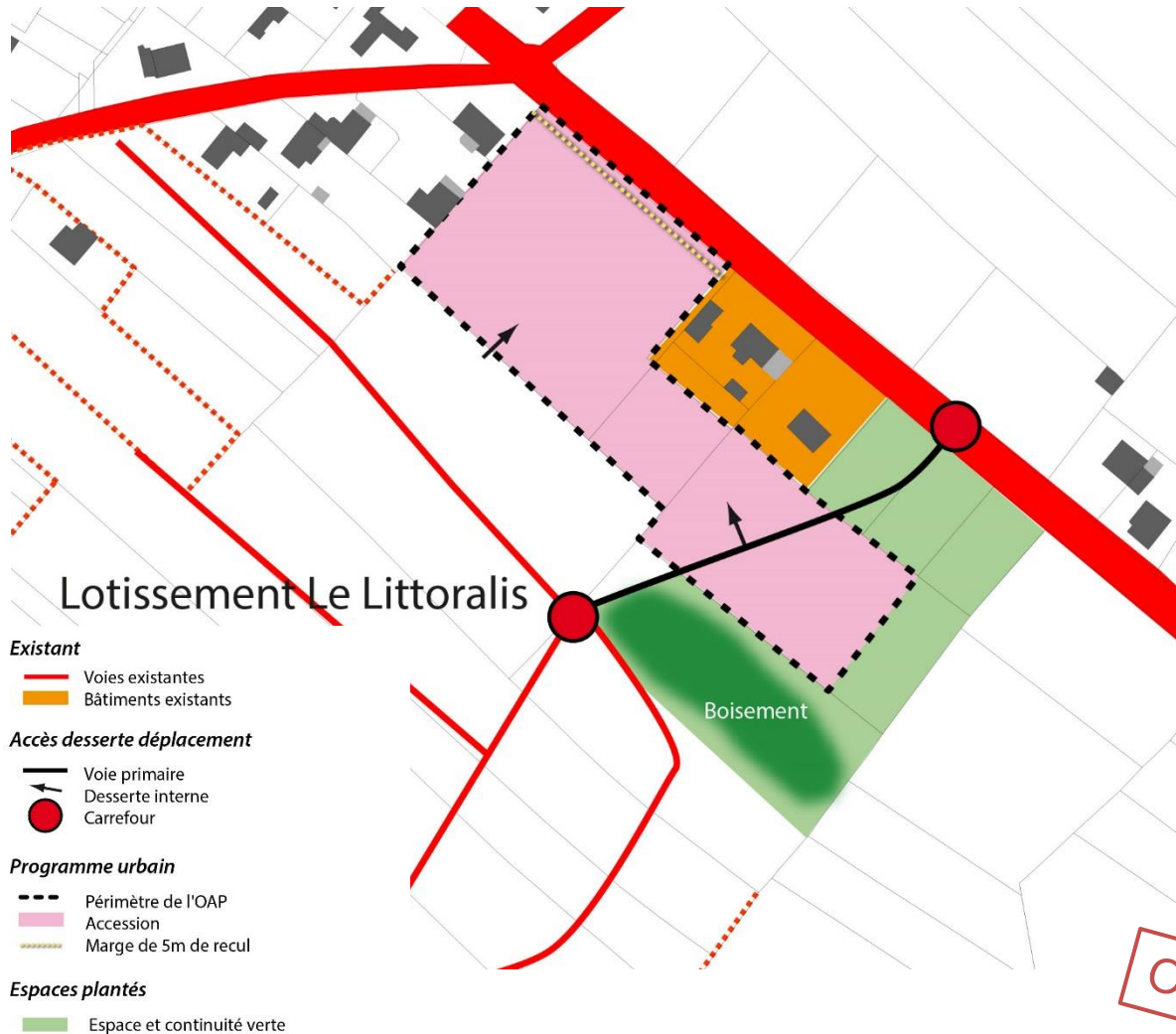


Localisation zone humide

- Le secteur, d'une seule emprise, présente une superficie de 1 hectare.
- Ce site est constitué de prairie. Au Nord-Est, deux maisons d'habitation sont implantées le long de la RD38. Une zone humide a été identifiée à l'Est du site, entre le secteur et la RD38. La destruction de la zone humide est limitée à la création d'un accès depuis le site vers la RD 38 au Nord et permettant de desservir l'ensemble du lotissement. Le dossier loi sur l'eau prévoit une compensation par la conception des bassins de rétentions. Au Sud de site, un espace boisé délimite le secteur avec les tranches du lotissement déjà urbanisé et permet ainsi de créer une respiration paysagère au sein du quartier.
- Ce secteur est bordé par :
 - Des espaces urbanisés (Sud et Ouest)
 - Des terrains naturels et agricoles (Nord et Est)
- La densité globale des quartiers environnant est relativement faible (environ 11 logements/ha), à l'exception des premières tranches du lotissement Le Littoralis (16 à 18 logements/ha).

OAP modifiée 2018

La Sauzaie / Le Littoralis – Orientations d'Aménagement et de Programmation

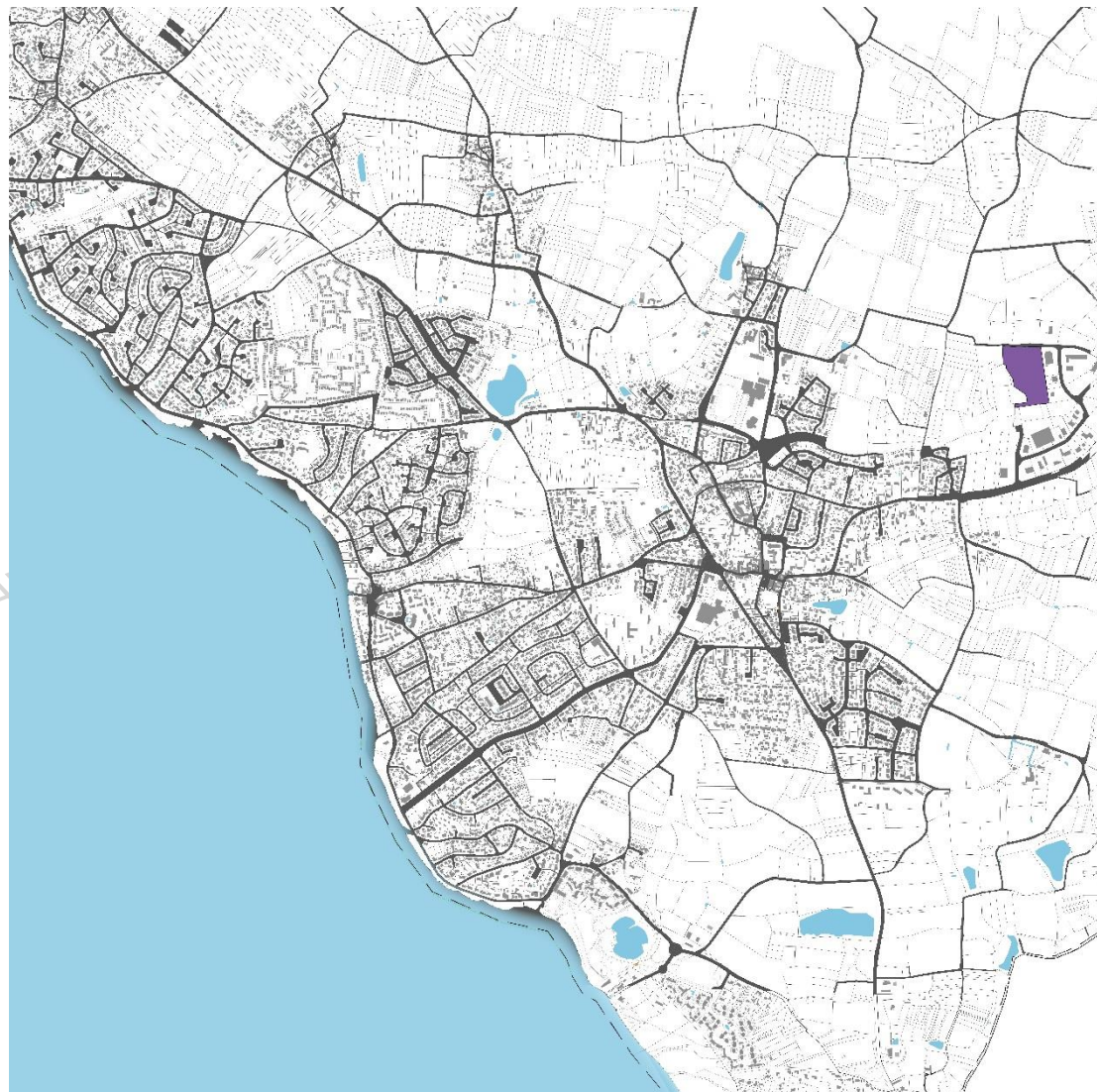


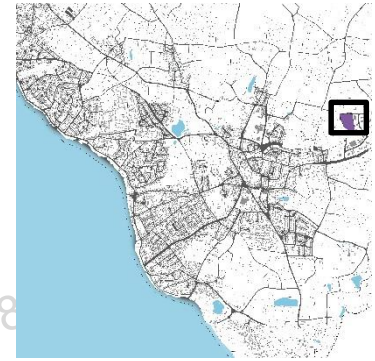
Le programme :

- 25 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Une marge de recul de 5m par rapport aux limites de la RD38
- Aménager une voie de liaison inter-quartier structurante permettant de relier l'ensemble du lotissement à la RD38. L'aménagement du carrefour avec la RD38 est à prévoir par un tourne à gauche.
- Aménager des voies internes permettant des liaisons avec le quartier
- Profiter de l'aménagement du secteur pour relier les deux parcelles bâties le long de la RD38 à l'Est du secteur, au réseau d'assainissement collectif
- Préserver le boisement au Sud du secteur afin de créer une respiration paysagère au sein du quartier le Littoralis.

OAP modifiée 2018

L'OAP sur l'extension 1AUe (ZA du Peuple)





- L'emprise se situe à l'Est du bourg
- Le secteur se situe dans la continuité de la zone d'activité du Peuple (zone d'activité occupée à quasi 100%. 1 à 2 possibilités d'implantation artisanale supplémentaires)
- Une zone humide est prélocalisée à l'extérieur du périmètre, au Sud-Ouest du secteur
- Le secteur est longé au Nord par une voie permettant une desserte. Au Sud, la rue des Frères Lumière se termine en impasse et permet un accès au site.
- Le site est actuellement une prairie et comporte des haies sur son pourtour Sud.
- Surface : 2,68 ha

OAP créée 2018

ZA Le Peuple – Orientations d'Aménagement et de Programmation

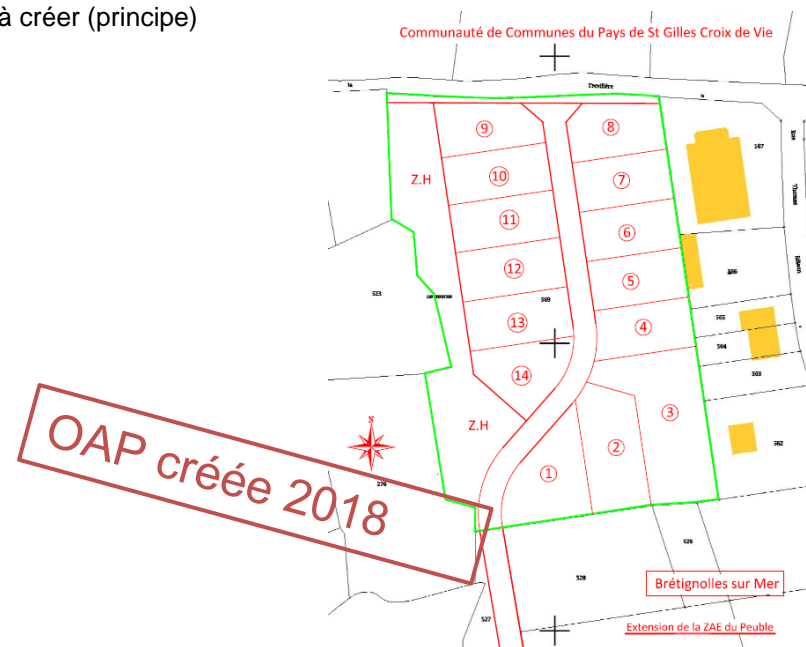
Le programme :

- Un aménagement permettant la création de petits lots (moyenne d'environ 2000m²)
- Un site d'activités ne venant pas concurrencer les zones d'activités structurantes prévues au SCoT
- Une voie traversante permettant de créer une voirie sans impasse



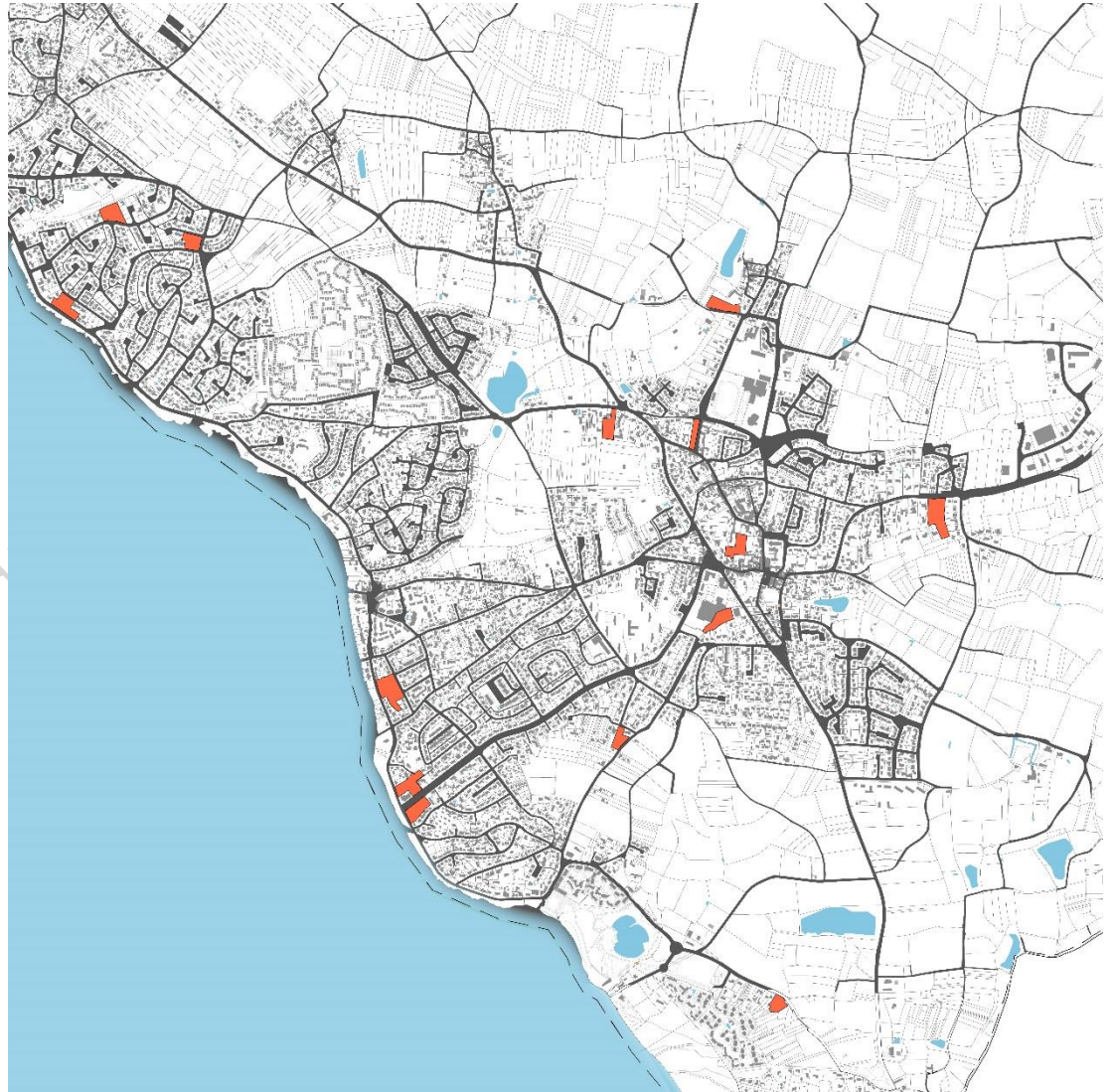
Dominante d'activité

Desserte interne à créer (principe)



Les OAP sur les secteurs d'optimisation foncière

- 13 sites
- 6,4 ha optimisés
- 173 logements potentiels



DOC DE TRAVA

Route de la Corniche – Contexte global



- L'emprise se situe au Nord-Ouest du bourg, le long de la route de la Corniche, en front de mer
- Le secteur se situe au sein d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires le long du littoral
- Le secteur est bordé au Sud par la route de la Corniche et au Nord par la rue des Rondées permettant la desserte de quartiers pavillonnaires.
- Surface : 0,49ha

OAP créée 2018

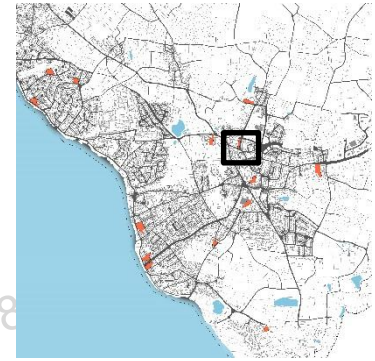
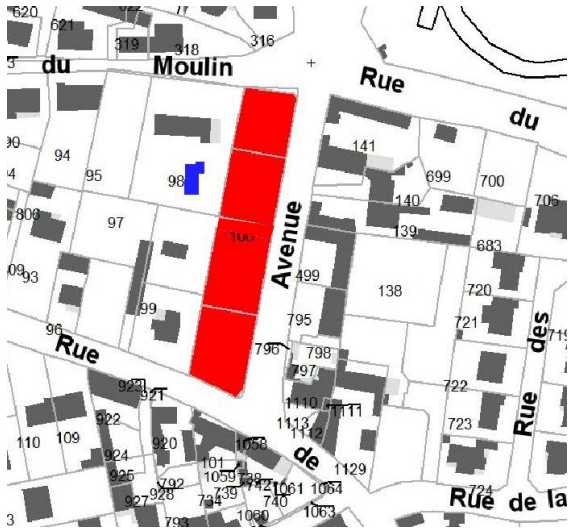
Route de la Corniche – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le programme :

- 10 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Conservation d'une liaison douce permettant de relier les quartiers pavillonnaires au Nord, au littoral au Sud

Avenue du Parc des sports – Contexte global



- L'emprise se situe dans le centre-ville, à proximité des équipements sportifs
- Le secteur se situe au sein d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires
- Le secteur est bordé à l'Est par l'Avenue du Parc des sports, au Sud par la rue de l'Aubraie et au Nord par la rue du Moulin.
- Surface : 0,23ha



OAP créée 2018

Avenue du Parc des sports – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Dominante d'habitat individuel dense et intermédiaire

Desserte à créer pour desservir les constructions à l'Ouest (principe)

Le programme :

- 5 logements (dont 2 logements sociaux, soit 40%)
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Permettre un accès entre l'avenue du Parc des sports et les constructions à l'Ouest
- Des accès individuels depuis l'avenue du Parc des sports

OAP créée 2018

Rue de la Coursive – Contexte global



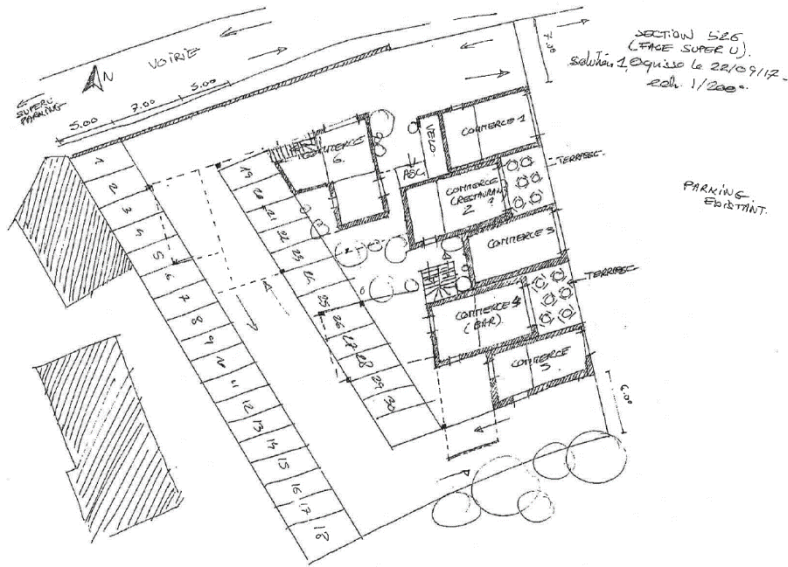
- L'emprise de situe au cœur du centre-ville
- Proximité avec de nombreux commerces et les services (restaurant, supermarché, banque, médiathèque, pharmacie, etc.)
- Le secteur est bordé au Nord par la rue de la Coursive qui sépare le secteur du supermarché, et par le Boulevard du Sud à l'Est.
- Au Sud, on retrouve un secteur pavillonnaire
- A l'Est du secteur un parking est aménagé
- La partie Ouest du secteur comporte une habitation
- Surface : 0,4ha



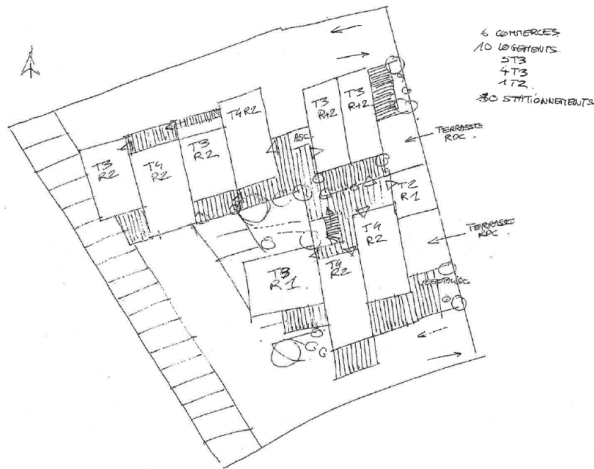
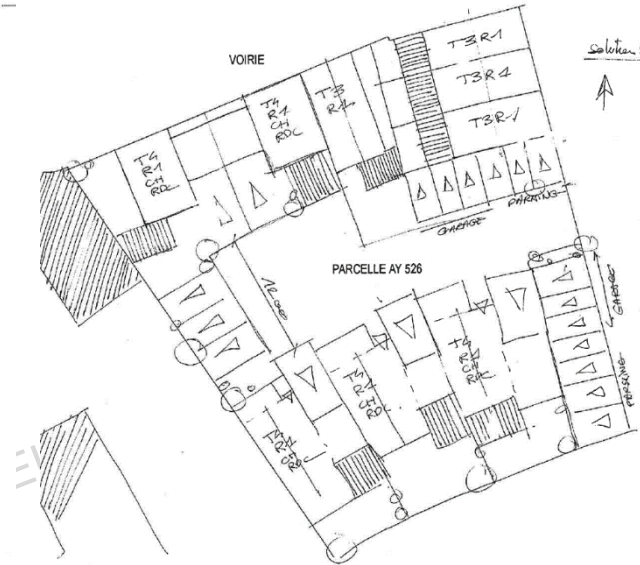
OAP créée 2018

Rue de la Course – Orientations d'Aménagement et de Programmation

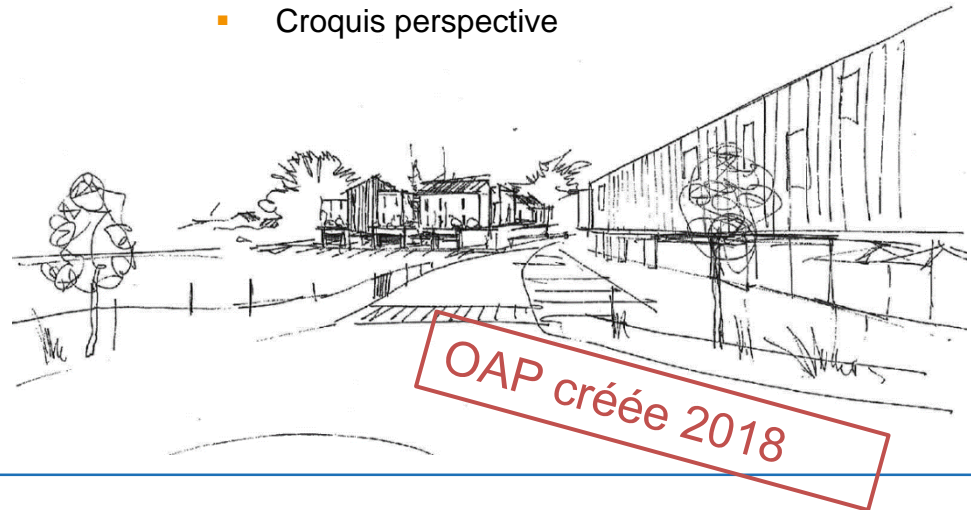
■ Idée 1



■ Idée 2



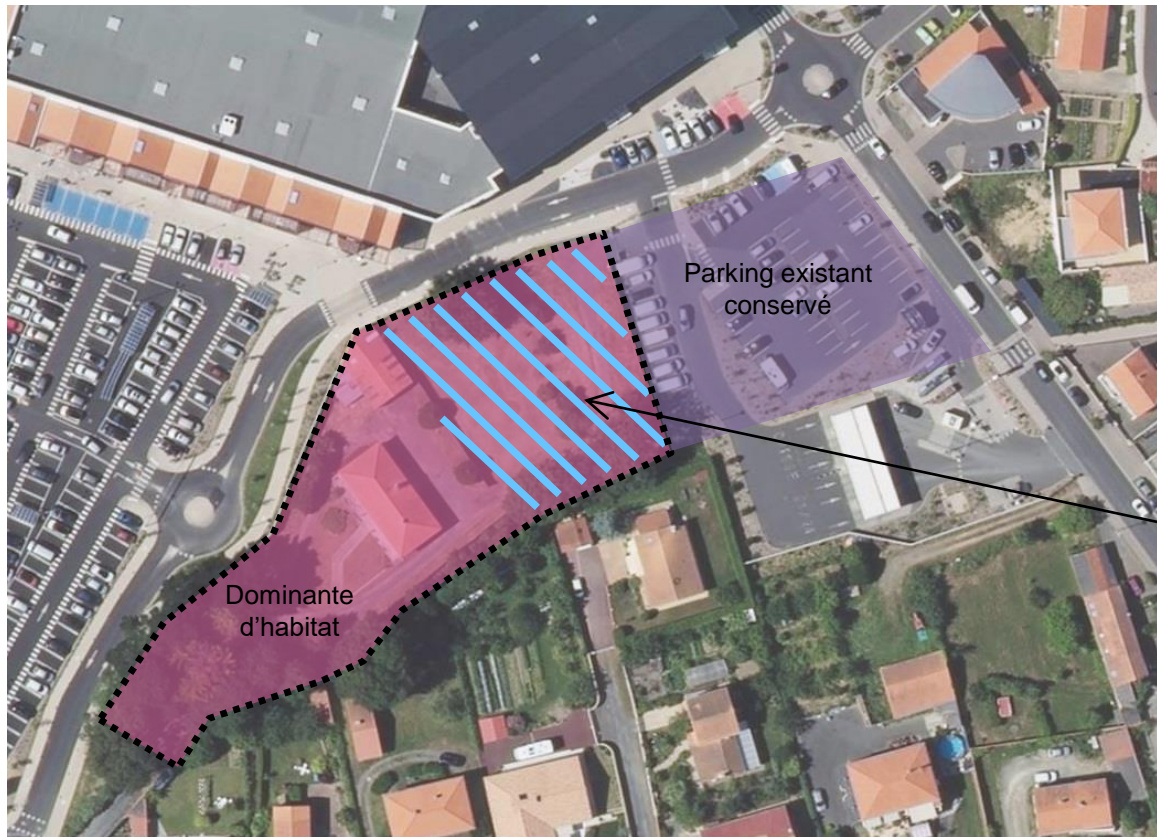
■ Croquis perspective



Rue de la Coursive – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le programme :

- Une mixité d'habitat et de commerces
- 0,4 ha
- 20 logements dont 10% de logements sociaux
- Des commerces en rez-de-chaussée sur 50% de la surface
- Hauteur maximale : R+2
- Forme : intermédiaire / groupé, intégrant dans sa conception la présence de commerces (facilité d'accès, visibilité), la nécessité du traitement qualitatif du front sur la voie structurante au Nord



Emplacement privilégié pour la localisation de commerces en RDC



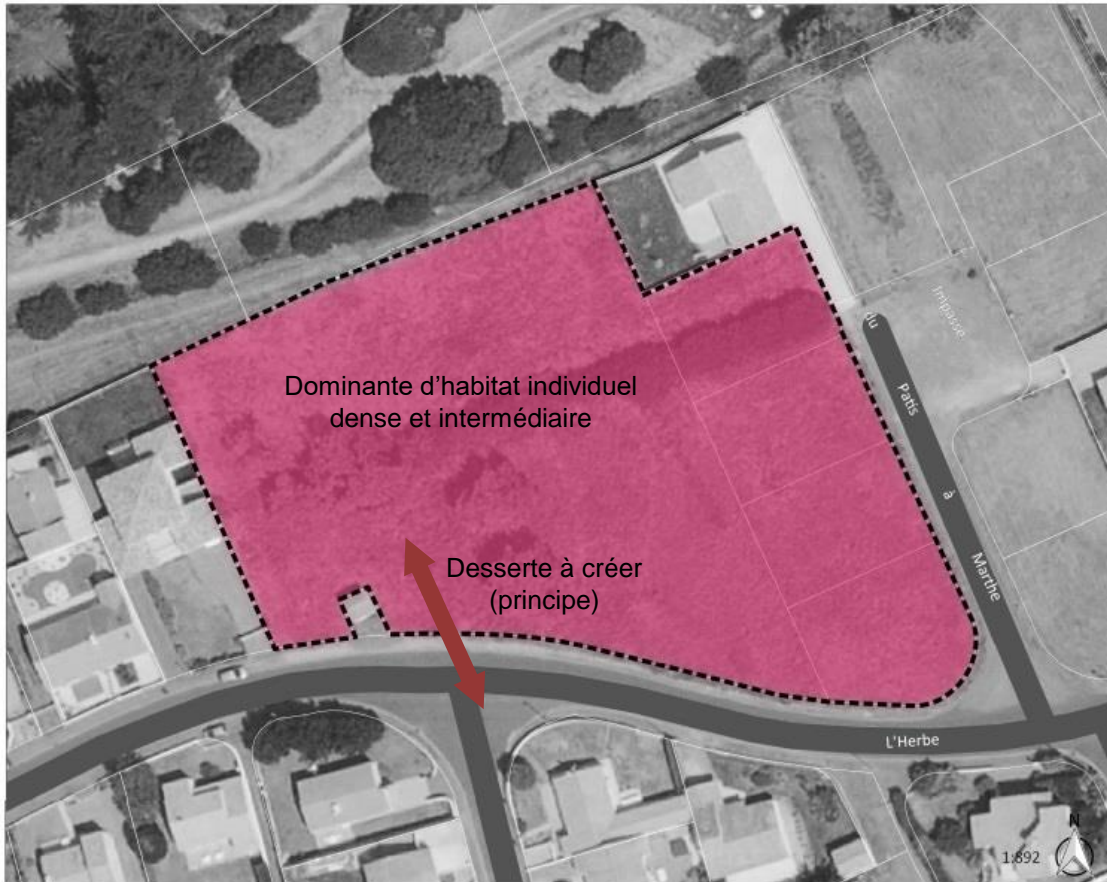
Rue de l'Herbe Verte (EPF24) – Contexte global



- L'emprise se situe au Nord-Ouest du bourg
- Le secteur se situe au cœur d'une zone urbanisée, composée de quartiers pavillonnaires
- Au Nord, un vaste espace public propose une continuité piétonne entre l'Avenue Garenne de la Chalonnaire et la route de la Corniche
- Le site est bordé au Sud par la rue de l'Herbe Verte et à l'Est par l'impasse du Patis à Marthe
- Le site est composé d'une prairie et d'une haie. Un transformateur se situe au Sud du site, le long de la rue de l'Herbe Verte.
- Surface : 0,64ha

OAP créée 2018

Rue de l'Herbe Verte (EPF24) – Orientations d'Aménagement et de Programmation

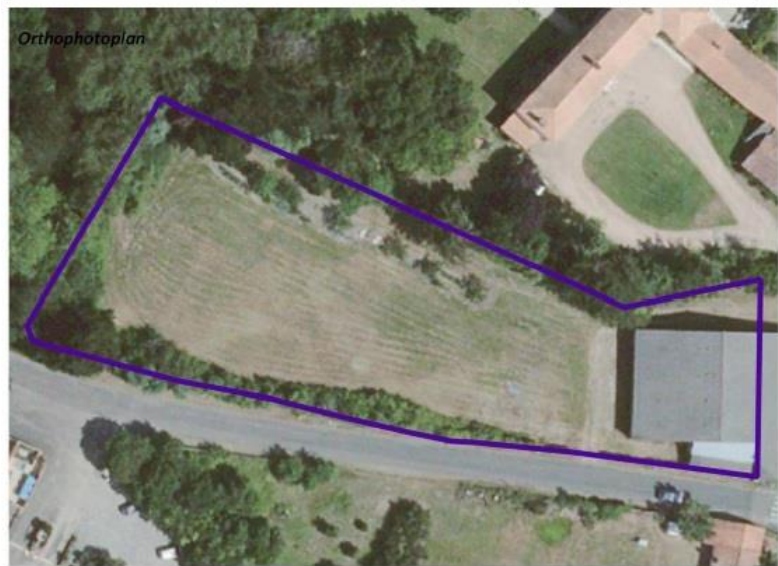
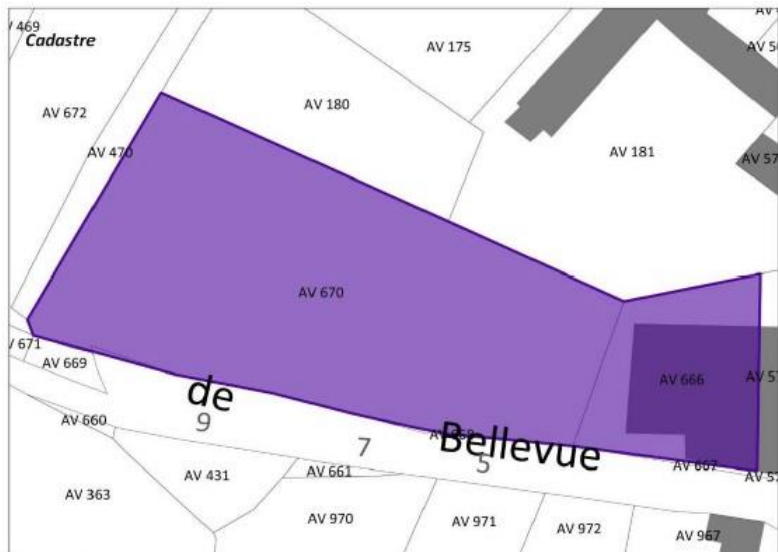


Le programme :

- 17 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Une desserte interne par un accès donnant sur la rue de l'Herbe Verte est à prévoir.
- Des accès individuels peuvent également être prévu par l'impasse du Patis à Marthe

OAP créée 2018

Rue de Bellevue (EPF29+30) – Contexte global

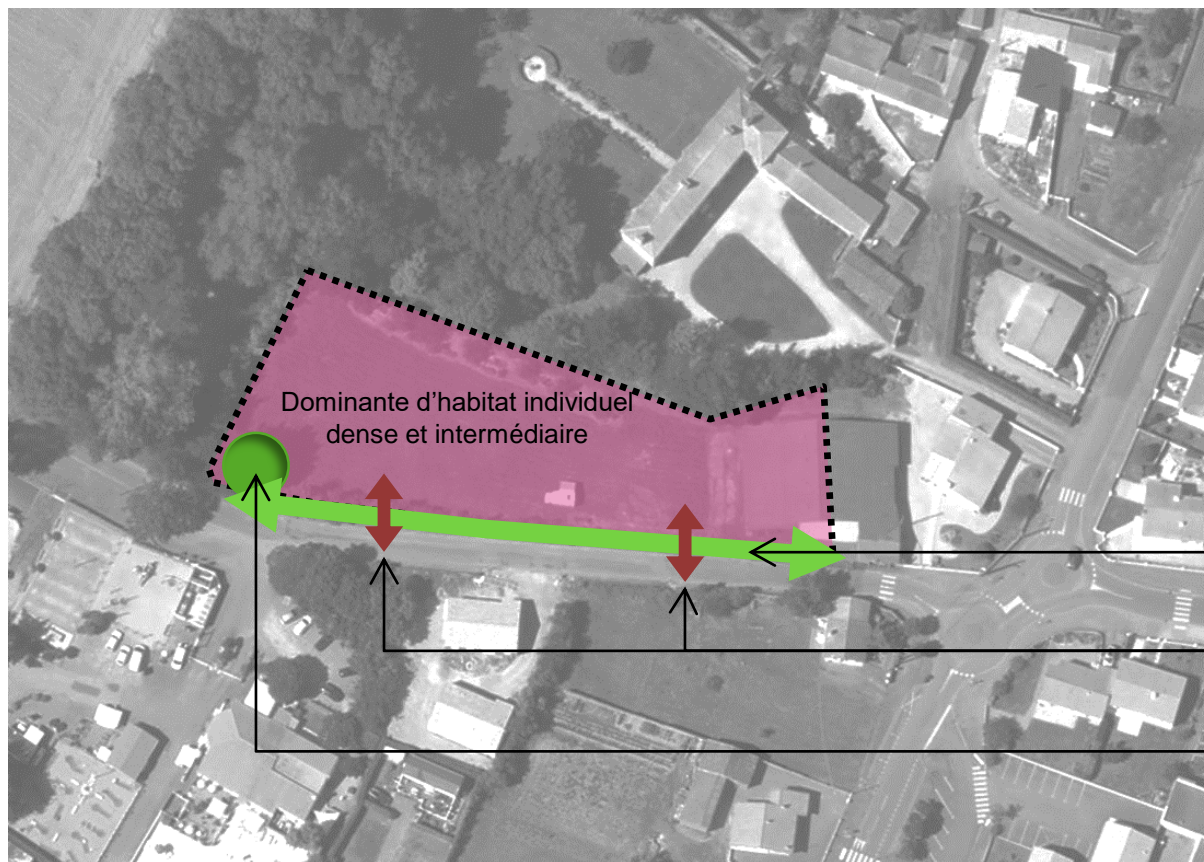


- L'emprise se situe au Nord du bourg
- Le secteur se situe en limite d'une zone urbanisée, composée de quartiers pavillonnaires et d'espaces d'hébergements touristiques
- Une forte proximité du site avec les équipements sportifs et les écoles
- Le secteur est bordé au Nord par un boisement, au Sud par la rue de Bellevue séparant le secteur d'un camping. On note la proximité d'un bâti de caractère
- Un ancien hangar vétuste était présent sur la partie Est du secteur. Il a été démoli.
- Surface : 0,42ha.

OAP créée 2018



Rue de Bellevue (EPF29+30) – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le programme :

- 11 logements (dont 5 logements sociaux, soit 45%)
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Un arbre remarquable à conserver au Sud-Ouest du site
- Deux accès à prévoir sur la rue de Bellevue
- Une liaison douce (piste cyclable) est à prévoir sur la rue de Bellevue
- Conserver l'arbre remarquable au Sud-Ouest du projet (cf étude EPF)

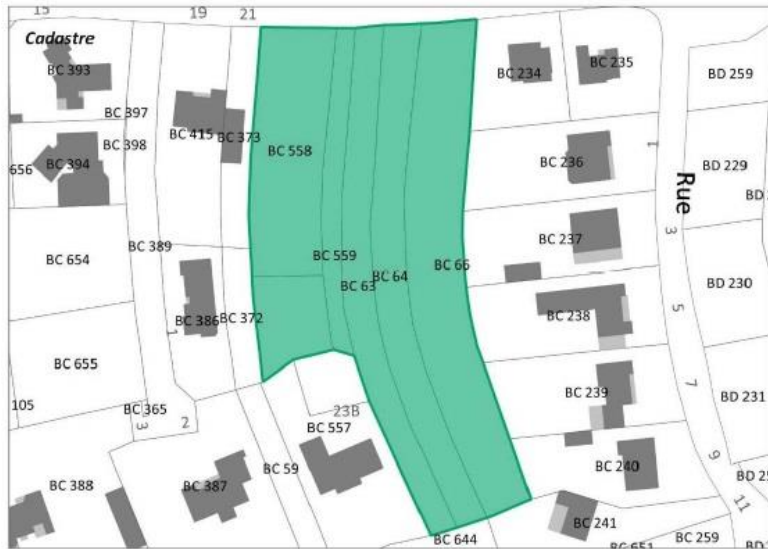
Liaison douce à créer

Dessertes à créer (principe)

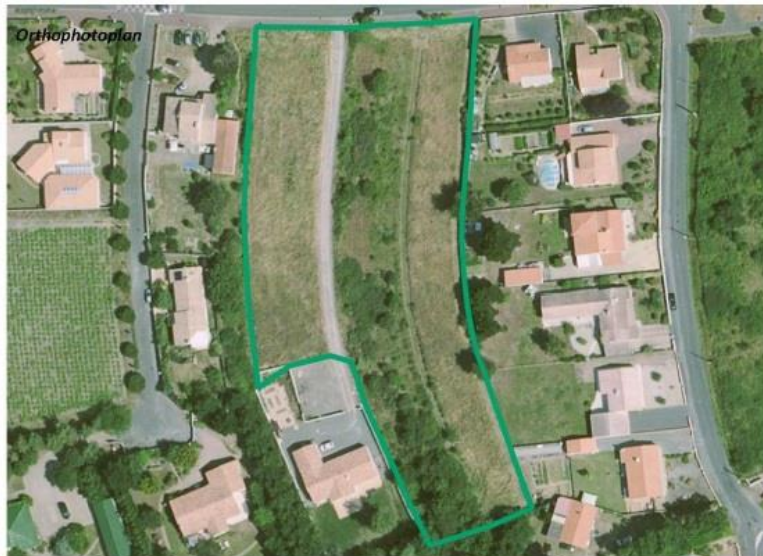
Arbre remarquable à conserver

OAP créée 2018

Rue de la Roulière (EPF31) – Contexte global



- L'emprise se situe à l'Est du bourg
- Le secteur se situe au sein d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires en sortie de bourg
- Le secteur est bordé au Nord par la rue de la Roulière, et de constructions pavillonnaire à l'Est, à l'Ouest et au Sud.
- Le site est composé d'une prairie. Il est également traversé par un accès à une maison d'habitation individuelle implantée au Sud du secteur.
- Surface : 0,79ha.



OAP créée 2018

Rue de la Roulière (EPF31) – Orientations d'Aménagement et de Programmation

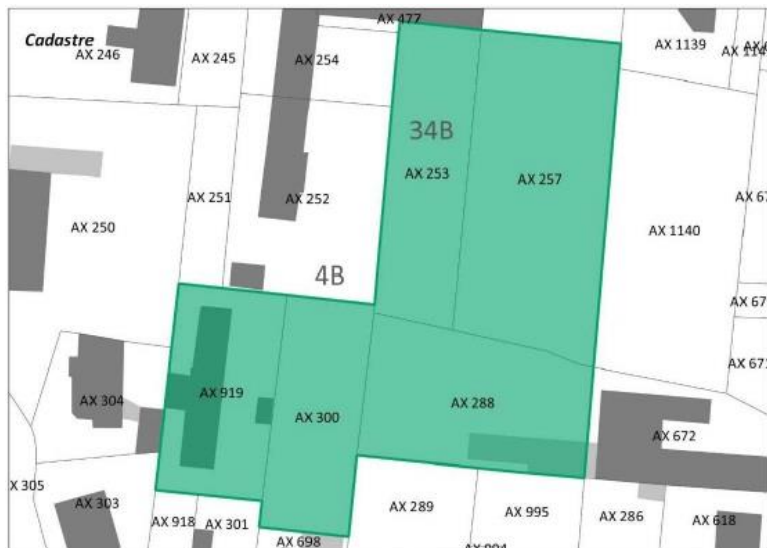


Le programme :

- 17 logements (dont 2 logements sociaux, soit 10%)
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Une marge de recul de 5m par rapport aux limites de la voie
- Un accès à prévoir permettant une desserte interne et une desserte de la construction au Sud-Ouest du site
- Un accès supplémentaire depuis l'impasse Yves Montand à l'Ouest pourrait être intéressant

OAP créée 2018

Rue du clocher (EPF37) – Contexte global



- L'emprise se situe dans le centre bourg
- Proximité avec de nombreux commerces et services (restaurant, supermarché, banque, médiathèque, pharmacie, etc.)
- Il est aujourd'hui utilisé comme un espace de stockage
- Le secteur se situe au sein d'une zone urbanisée en cœur d'îlot
- Le secteur n'est aujourd'hui pas construit (le bâtiment sur la parcelle 919 au Sud-Ouest est démoli)
- Surface : 0,43ha.

OAP créée 2018

Rue du clocher (EPF37) – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le programme :

- 13 logements (dont 4 logements sociaux, soit 30%)
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Un accès à prévoir au Sud-Ouest pour gérer un accès unique depuis la rue de l'Eglise
- Une liaison douce est à envisager à l'Est du secteur pour rejoindre la rue du Clocher

OAP créée 2018

Boulevard de Gaulle (EPF55-56) – Contexte global



- L'emprise se situe au Sud-Ouest du bourg, sur le front de mer
 - Composé de deux secteurs, le site est traversé par le boulevard Charles de Gaulle et se situe au sein d'une zone urbanisée mixte (habitat, commerce).
 - L'avenue de la Grande Roche se situe à l'Ouest
 - Un complexe hôtelier et de restauration est implanté le long du boulevard, à proximité immédiate du site
- Les sites sont composés d'espaces enherbés. Un hangar désaffecté et vétuste est situé au centre du secteur Nord.
- Une liaison piétonne longe l'Est du secteur Nord entre la rue de l'Atlantique et le boulevard Charles de Gaulle
- Surface : 0,96ha (0,53ha au Nord + 0,44ha au Sud)

OAP créée 2018

Boulevard de Gaulle (EPF55-56) – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Liaison douce à créer

Dessertes à créer (principe)

Marge de recul de 5m

Dominante d'habitat individuel dense et intermédiaire

Le programme :

- 25 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Travailler une cohérence urbaine entre les deux secteurs
- Des marges de recul de 5m par rapport aux limites des voies
- Une liaison douce à créer au Nord du site vers l'impasse Saint-Michel
- 1 accès pour chaque secteur sur le boulevard Charles de Gaulle et sur l'avenue de la Grande Roche
- L'implantation tenant compte des marges de recul seront définies en veillant à créer un front urbain de qualité en bordure de l'Avenue de la Grande Roche et du Boulevard Charles de Gaulle et de faible impact, notamment en référence à l'implantation de l'hôtel / restaurant existant.
- Un dialogue architectural et urbain entre les secteurs Nord et Sud est important. Il apportera un traitement de qualité à ce site important pour l'image balnéaire de la commune

OAP créée 2018

Avenue de l'Océan (EPF61) – Contexte global



- L'emprise se situe à l'Ouest du bourg, sur le front de mer
- Le secteur se situe au sein d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires en sortie de bourg
- L'avenue de l'Océan borde le secteur à l'Ouest, et la rue de la Petite Marine longe le secteur à l'Est.
- La partie Ouest du site est couvert par le PPRL du Pays de Monts et est inconstructible
- La partie Sud est couverte par un boisement
- Surface : 0,77ha



Cf. carte zonage
PPRNPL
Approbation
Mars 2016

OAP créée 2018

Avenue de l'Océan (EPF61) – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le programme :

- 19 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Des liaisons douces à créer pour permettre la connexion entre les divers quartiers
- Une liaison viaire traversante entre les deux axes longeant le secteur
- Une prise en compte du PPRL
- Conserver le boisement existant au Sud (cf étude EPF)

OAP créée 2018

Rue du Prégneau (EPF73) – Contexte global



- L'emprise se situe au Nord du bourg
- Le secteur se situe au sein d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires et d'espaces d'hébergements touristiques
- Il se situe au Sud de la rue du Prégneau et est bordé à l'Est par l'impasse des Mariniers
- Le secteur est essentiellement planté de pins et de chênes
- Surface : 0,41ha.

OAP créée 2018

Rue du Prégneau (EPF73) – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Marge de recul de 5m

Dessertes à créer (principe)

Dominante d'habitat individuel dense et intermédiaire

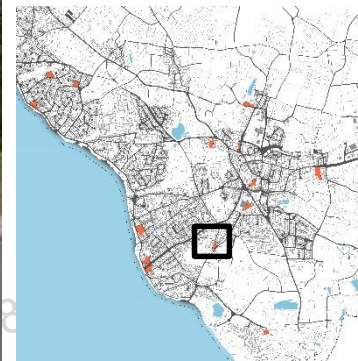
Arbres remarquables à conserver

Le programme :

- 10 logements (dont 2 logements sociaux)
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Une marge de recul de 5m par rapport à la rue de Prégneau
- Des dessertes à créer depuis l'impasse des Mariniers
- Conserver les arbres remarquables (cf étude EPF)

OAP créée 2018

Rue du Marais Girard (EPF89) – Contexte global



- L'emprise se situe au Sud du bourg, en limite d'urbanisation
- Le secteur se situe en limite Sud d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires
- Le secteur est longé à l'Ouest par la rue du Marais Girard et au Nord par la rue des Bavardelles.
- Le site est composé d'une prairie. Des arbres remarquables le ceinture sur son pourtour Nord-Est
- Surface : 0,29ha

OAP créée 2018

Rue du Marais Girard (EPF89) – Orientations d'Aménagement et de Programmation

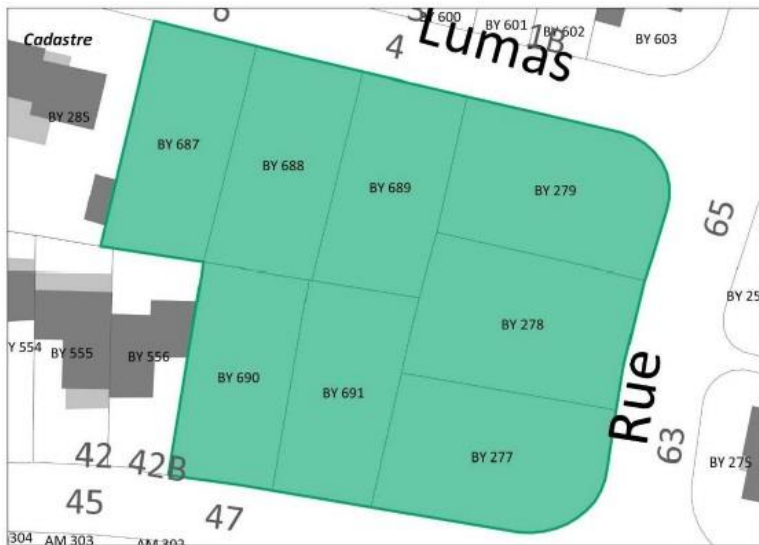


Le programme :

- 8 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Une marge de recul de 5m par rapport à la rue du Marais Girard
- Des dessertes à créer depuis la rue du Marais Girard et la rue des Bavardelles
- Conserver les arbres remarquables sur la limite Nord-Ouest (cf étude EPF)

OAP créée 2018

Impasse des Lumas (EPF90) – Contexte global



- L'emprise se situe au Nord-Ouest l'Est du bourg, dans le quartier « Le Chatelier »
- Le secteur se situe au sein d'un quartier pavillonnaire
- Il est bordé par trois rues : l'impasse des Lumas au Nord, la rue des Îlots à l'Est, la rue des Cavalles au Sud
- Le site est composé d'une prairie.
- Surface : 0,35ha

OAP créée 2018

Impasse des Lumas (EPF90) – Orientations d'Aménagement et de Programmation

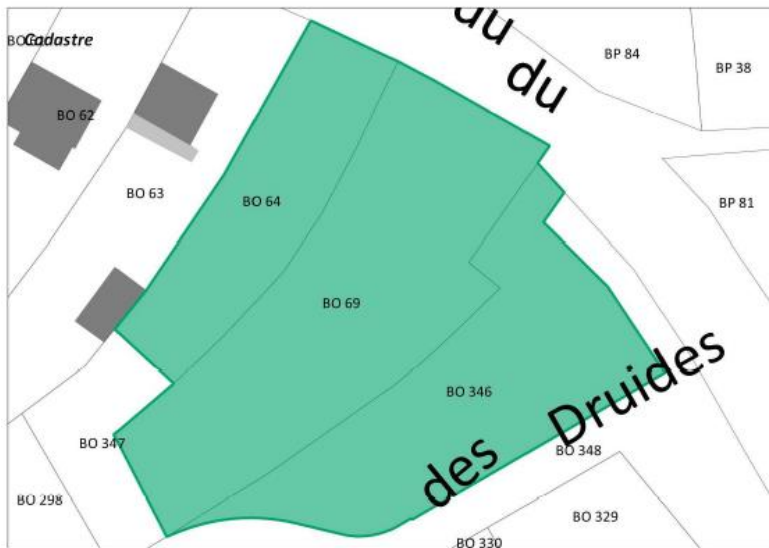
Le programme :

- 10 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Des accès individuelles aux parcelles depuis les rues existantes



OAP créée 2018

Fief des plantes (EPF91) – Contexte global



- L'emprise se situe au Sud de la commune dans le quartier de la Garenne, et au Nord du lotissement « Le Fief des plantes »
- Le secteur se situe en limite d'une zone urbanisée composée de quartiers pavillonnaires et d'espaces d'hébergements touristiques
- Le secteur est bordé au Nord-Est par la rue du Dolmen, et au Sud par la rue des Silex (voie interne au lotissement le Fief des plantes)
- Surface : 0,3ha.

OAP créée 2018

Fief des plantes (EPF91) – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le programme :

- 8 logements
- Forme : logement individuel dense et intermédiaire
- Hauteur maximale : R+1
- Une marge de recul de 5m par rapport à la rue du Dolmen
- Des dessertes à créer depuis la rue des Silex

OAP créée 2018

L'OAP sur « la Corniche »





La Corniche correspond à une zone bâtie en bordure du littoral, qu'il convient de protéger d'une urbanisation nouvelle, tout en permettant les aménagements et les extensions des constructions existantes.

L'OAP fait application de l'article Ud 2 du règlement écrit :

- Sont admis en zone Ud sous conditions
 1. l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition que :
 - le projet s'applique aux unités foncières existantes à la date du 11 mai 1998,
 - les travaux ne soient pas supérieurs à 30 % de la surface de plancher existante par unité foncière à la date du 11 mai 1998,
 - les travaux soient limités à 40 m² de surface de plancher
 - que les extensions ne soient pas réalisées côté mer.

Espace autorisé pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes

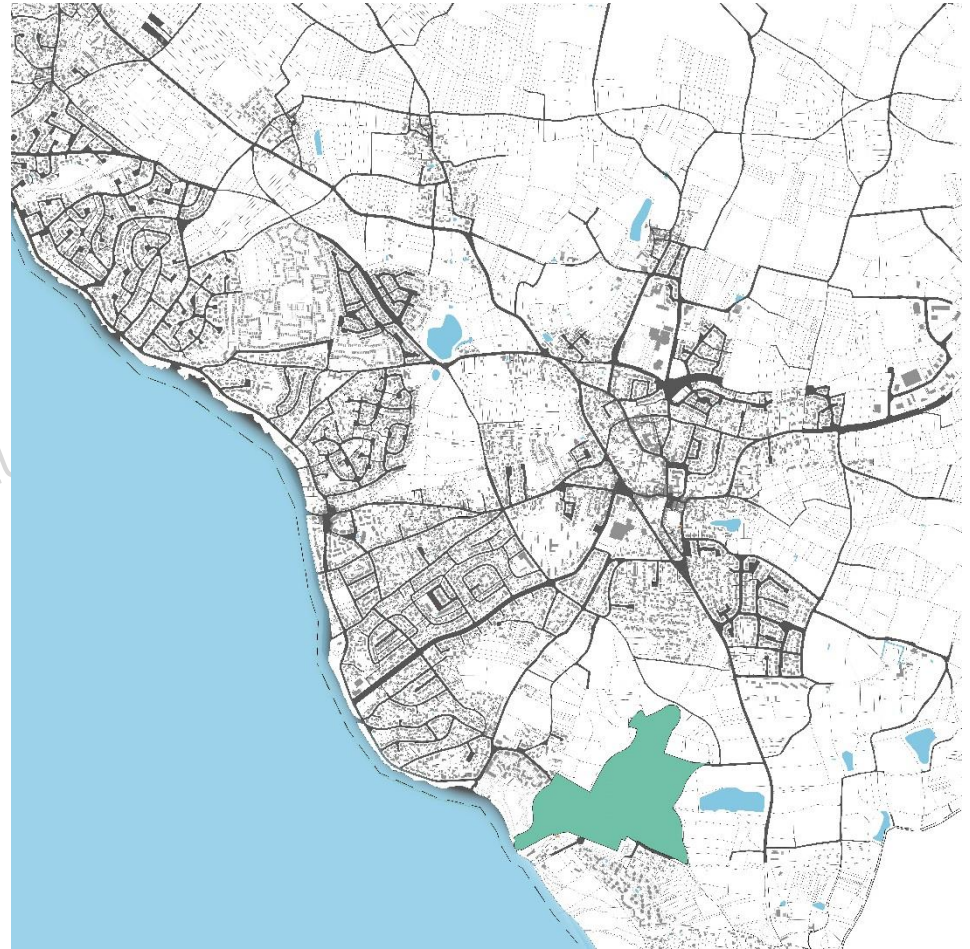


4 accès au rivage et à la plage

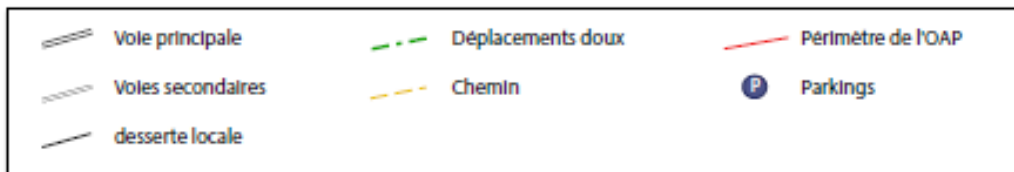


OAP créée 2018

DOC DE TRAVAIL REU

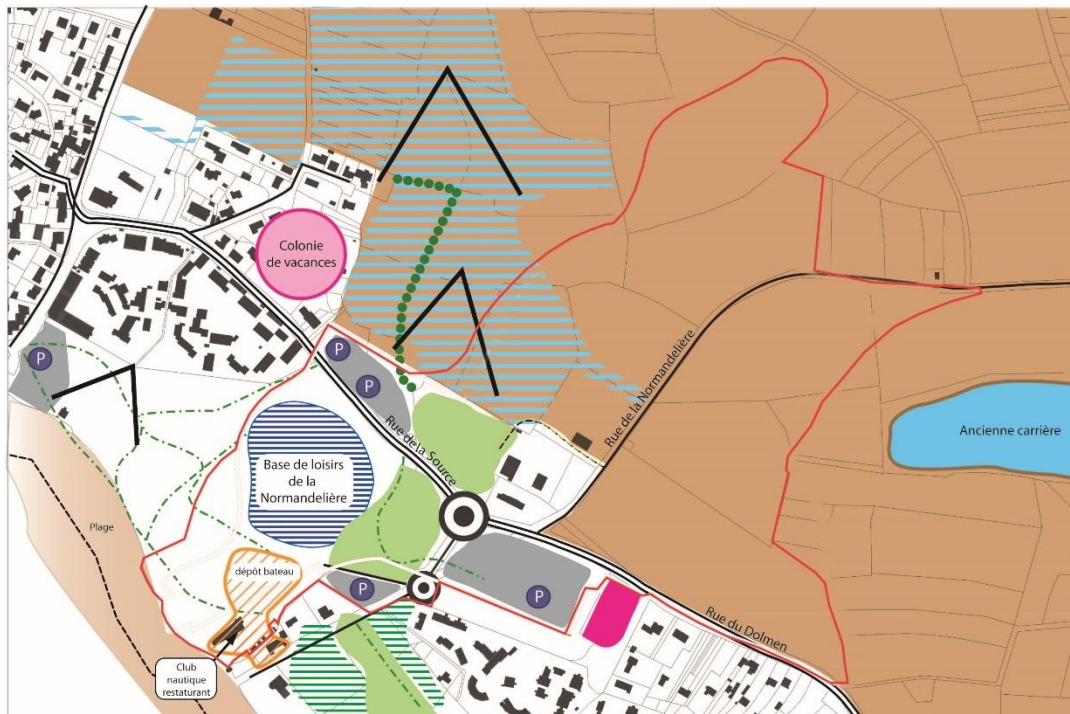


Projet de port – Contexte global



- L'emprise du projet se situe au Sud du territoire communal, le long du littoral atlantique. Il relie les deux entités agglomérées du centre de Brétignolles-sur-mer et des Dunes. Il englobe le site artificialisé de la base de loisirs de la Normandelière.
- Le site d'implantation du projet est limité :
 - au Sud-Ouest et au Nord, par des programmes immobiliers issus des ZAC 1, 2 et 3 de la Normandelière et par une urbanisation en cours (Lotissement le Fief des Plantes)
 - au Nord-Est, par la RD38, la route des Sables d'Olonne, qui permet le transit entre Saint-Gilles et les Sables ainsi que l'entrée dans Brétignolles-sur-Mer
 - au Sud-Est, par des espaces agricoles
 - au Sud, par un cordon dunaire sur lequel s'appuie l'espace urbanisé
 - à l'Ouest, par la mer.
- Le site est traversé par la rue de la source, la rue du dolmen et longé par la rue de la Normandelière.
- La création d'un port à sec d'une capacité d'accueil de 150 bateaux a été autorisée sur le site de la Normandelière en 1988.

Projet de port – Etat des lieux urbain et paysager



- Le site d'implantation du projet est dominé par un caractère naturel. Un secteur qui présente deux types de paysage de part et d'autre de la rue de la source :
- On distingue deux principaux types de paysage :
 - **La façade littorale**, plutôt rectiligne, qui offre, depuis la plage de La Normandelière, une vue dégagée vers les dunes et plages au Sud de Brétignolles-sur-Mer. La vision est limitée vers le Nord par un décroché de la côte, au niveau de la plage du Marais Girard. Ce secteur de la côte est par ailleurs très urbanisé. D'une manière générale, le littoral est aménagé pour accueillir un tourisme balnéaire (plan d'eau de mer hors d'usage suite aux opérations archéologiques préventives, parking, école de voile, restauration...).
 - **L'intérieur rural**, structuré par les espaces cultivés, des chemins, des haies bocagères et boisements. Il en résulte des jeux d'ouverture/fermeture visuels sur l'environnement au gré des masques végétaux. Quelques habitations s'y rencontrent ainsi que la ferme de la Normandelière sur laquelle il ne s'exerce plus d'activité agricole depuis le 4^{ème} trimestre 2012.
- Une zone humide longe le site au Nord Ouest.
- Des espaces de stationnement liés à la base de loisirs
- L'ancienne carrière de Brethomé, en creux, est totalement invisible dans le paysage

Projet de port – Etat des lieux urbain et paysager

Parking à bateaux



Flotte des Hobby-cats de l'Ecole Municipale de voile



Mise à l'eau des embarcations à la Normandelière par marée basse



Source : Etude d'impact Projet de port – BRL ingénierie

Esplanade de La Normandelière



Source : Etude d'impact Projet de port – BRL ingénierie

- Les plages situées à proximité immédiate du projet, à savoir celles du Marais Girard, de la Normandelière et des Dunes, sont constituées de sable fin.
- La dune côtière située au Nord de l'école de voile / centre nautique, reconstituée suite à la création de la base et du bassin nautique et aménagée pour l'accueil du public, a recouvert un caractère similaire à celui des dunes au Sud. La présence d'espèces végétales spécifiques des dunes en est une preuve.
- Le secteur agricole est en contact visuel avec le littoral au niveau de la base nautique de la Normandelière.

Projet de Port – Environnement

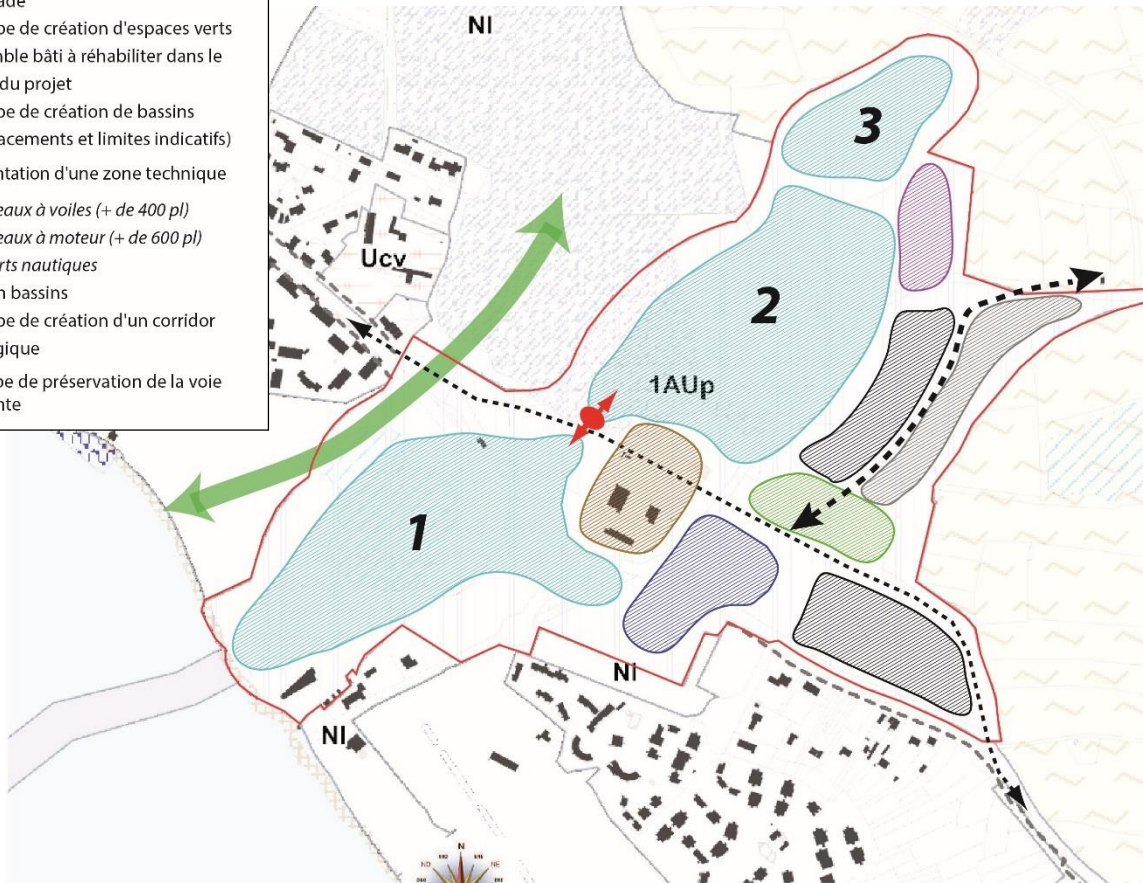


Source : Etude d'impact Projet de port – BRL ingénierie

- Le site ne s'inscrit dans aucune zone d'inventaire (ZNIEFF) ni dans aucun site d'intérêt communautaire (Natura 2000). Toutefois il jouxte une ZNIEFF de type I et II "Dunes, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne".
- Le site recèle ainsi un petit massif dunaire aménagé à plusieurs reprises depuis les années 1990 et très influencé par le contexte urbain et les activités balnéaires existantes (ces 3 ha environ représentent moins de 1% des 375 ha de massifs dunaires présents sur la commune). Il abrite toutefois plusieurs espèces végétales protégées en périphérie : *Omphalodes littoralis*, *Medicago marina*, *Pancratium maritimum*, *Polygonum maritimum*.
- Deux types de zones humides ont été identifiées : les prairies attenantes au ruisseau de la Normandelière, ainsi que les dépressions humides au Sud-Est.
- Concernant les mares : ont été retrouvées des espèces protégées dont certaines d'intérêt communautaire.
- Aucun édifice classé, ni monument historique, ne sont inclus dans la zone ; le site s'inscrit toutefois pour partie (carrière de Brethomé) dans le périmètre de protection de la Pierre Levée de Soubise (en cours de modification)
- Plusieurs zones d'intérêt archéologique à proximité.

Projet de port – Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OAP (zone 1AUp)
-  Principe de la voie de desserte
-  Principe d'implantation de zones de stationnement
-  Principe d'implantation de zones de stationnement saisonnier
-  Principe d'implantation d'une zone de baignade
-  Principe de création d'espaces verts
-  Ensemble bâti à réhabiliter dans le cadre du projet
-  Principe de création de bassins (emplacements et limites indicatifs)
-  Implantation d'une zone technique
- 1- Bâteaux à voiles (+ de 400 pl)
- 2- Bâteaux à moteur (+ de 600 pl)
- 3- Sports nautiques
-  Liaison bassins
-  Principe de création d'un corridor écologique
-  Principe de préservation de la voie existante



- Un secteur de 27,3 ha destiné à accueillir un **projet portuaire** afin de pallier au déficit d'anneaux constaté sur la façade atlantique.
- Programme :
 - Un bassin pour bateaux à voiles
 - Un bassin pour bateaux à moteur
 - Un bassin pour les activités nautiques
 - Une aire de carénage
 - Une zone destinée à accueillir les activités portuaires le long de la rue de la Source
 - Une zone de baignade
 - Des espaces de circulations douces
 - Des espaces de stationnement
- Les voies de liaison devront être conservées, leur tracé pourra être modifié.
- Le projet devra intégrer la réhabilitation des bâtiments de la ferme de la Normandelière pour des affectations liées aux activités portuaires sans possibilité d'accueillir de l'habitat.
- Le projet devra veiller à renaturer le site sur son flanc Ouest en créant un corridor écologique.

DOC DE TRAVAIL REUNION PPA 10 AVRIL 2018

Boisements et haies en milieu urbain – Orientations générales d'Aménagement et de Programmation

Les Dunes



Le Marais Girard



Parée



La Sauzaie



- L'analyse du tissu urbain a mis en évidence l'existence d'une trame boisée d'importance très variable en agglomération, composée pour l'essentiel de pins maritimes.
 - Dans le cadre des projets de permis d'aménager et de permis de construire, il sera demandé de maintenir les végétaux significatifs ou de proposer un plan paysager de compensation.
 - L'objectif recherché est la préservation de la trame boisée existante en milieu urbain.
 - A intégrer dans les notices des permis de construire pour ces secteurs :
- ✓ État des lieux détaillé
 - ✓ Plans des végétaux existants ou plans de compensation