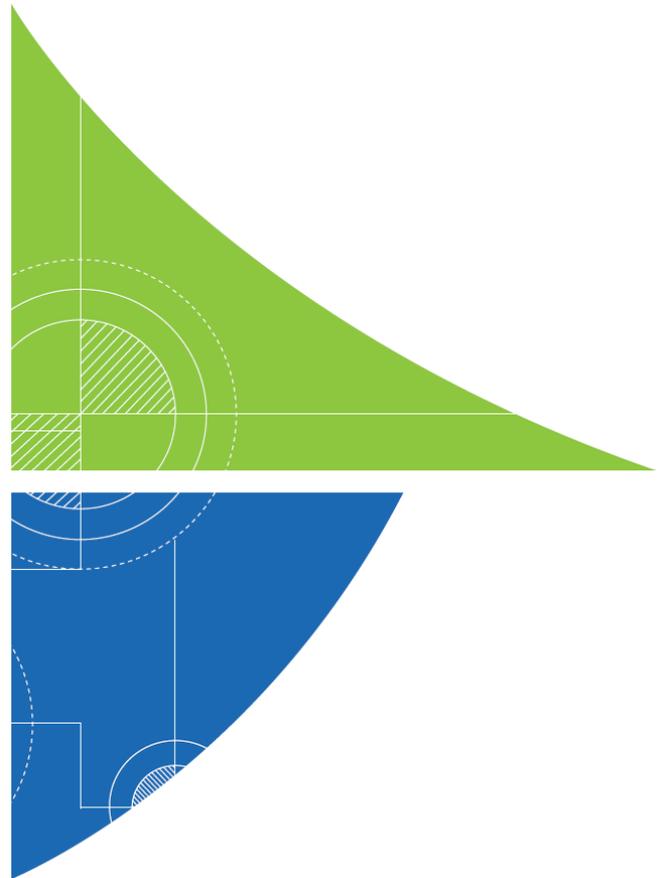
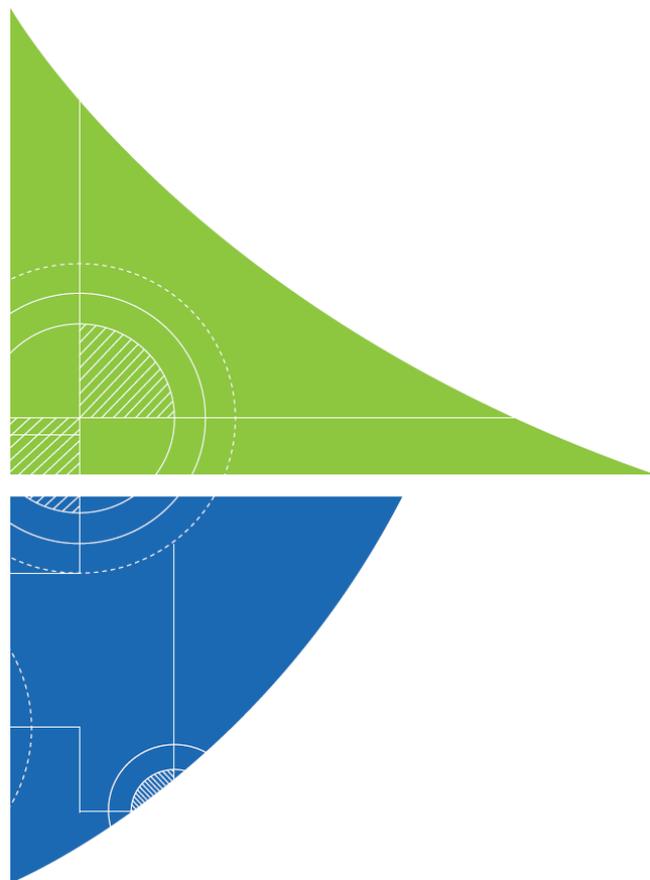
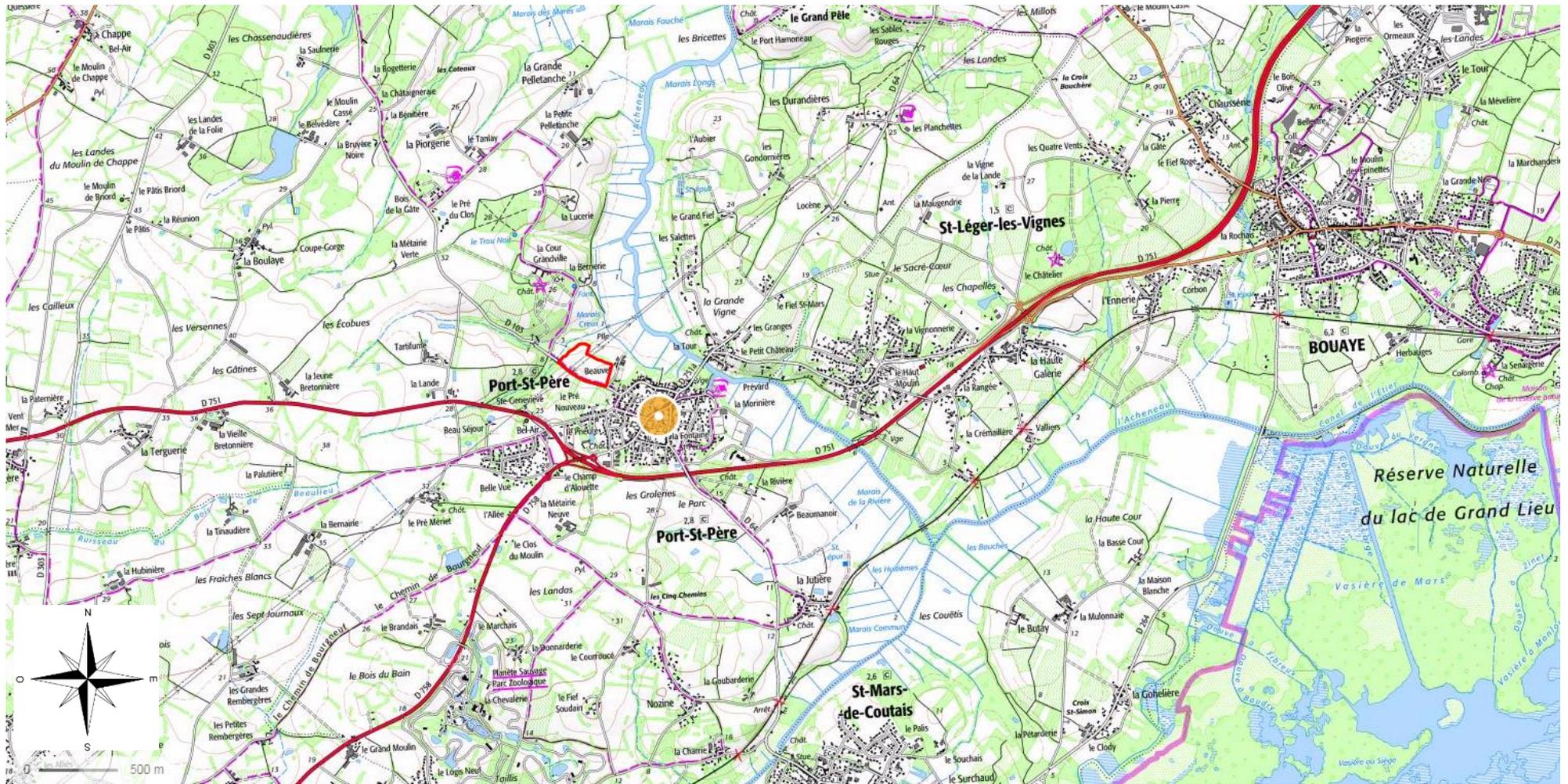


**ANNEXE 1 : DOCUMENT
CERFA N°14734 INTITULE
« INFORMATIONS
NOMINATIVES
RELATIVES AU MAITRE
D'OUVRAGE OU
PETITIONNAIRE »**

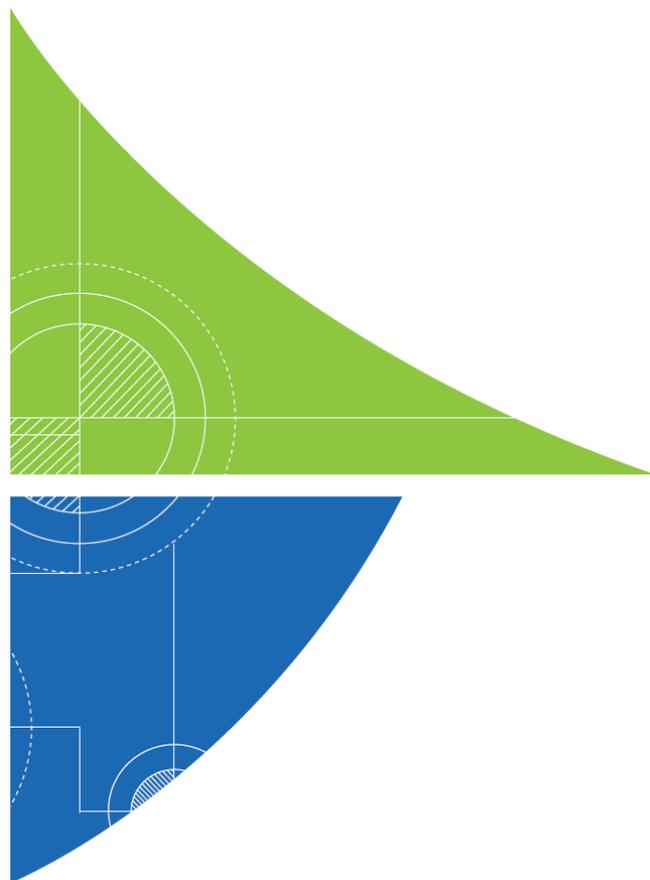


ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION





**ANNEXE 3 :
PHOTOGRAPHIES DU
SITE**







3



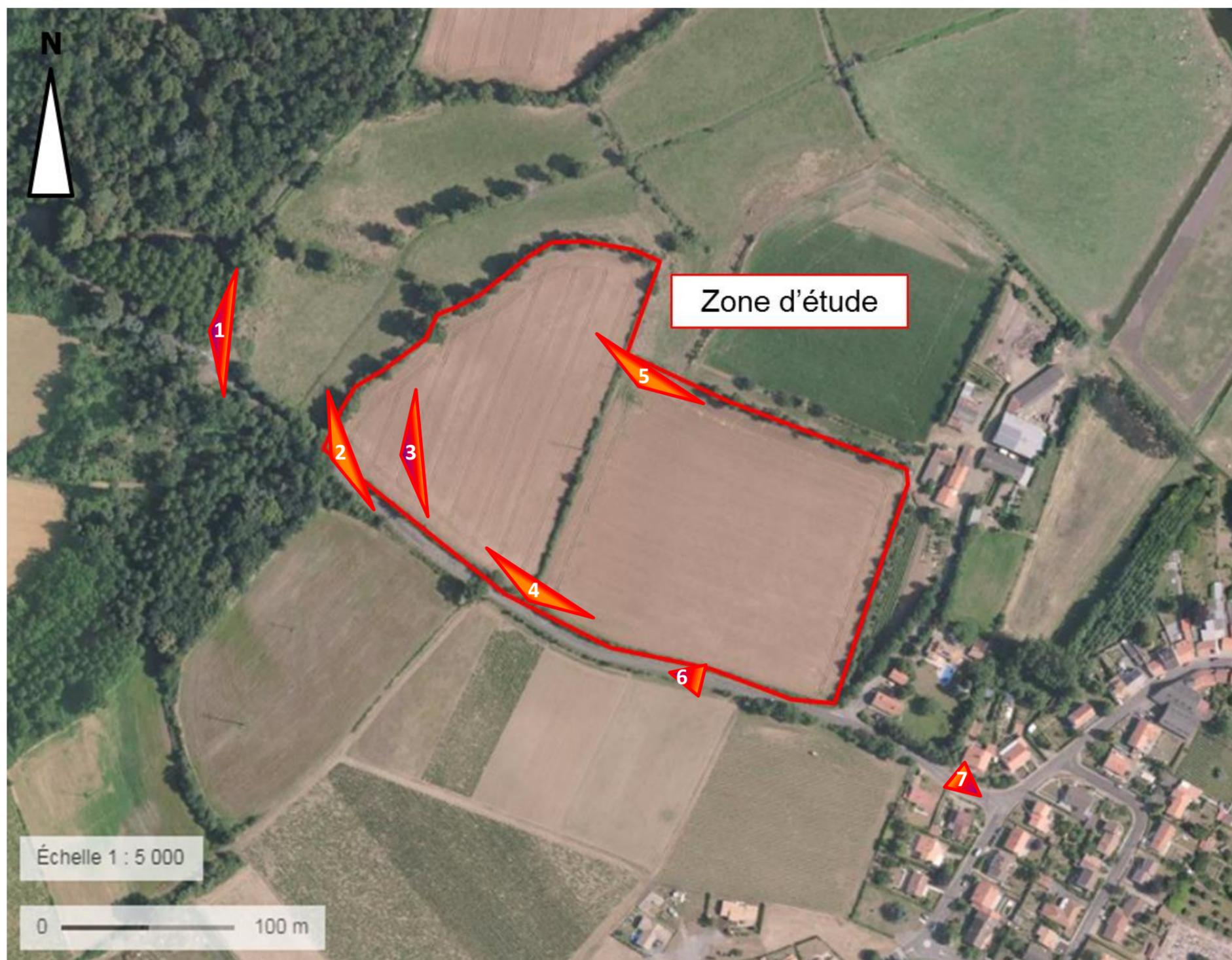
4



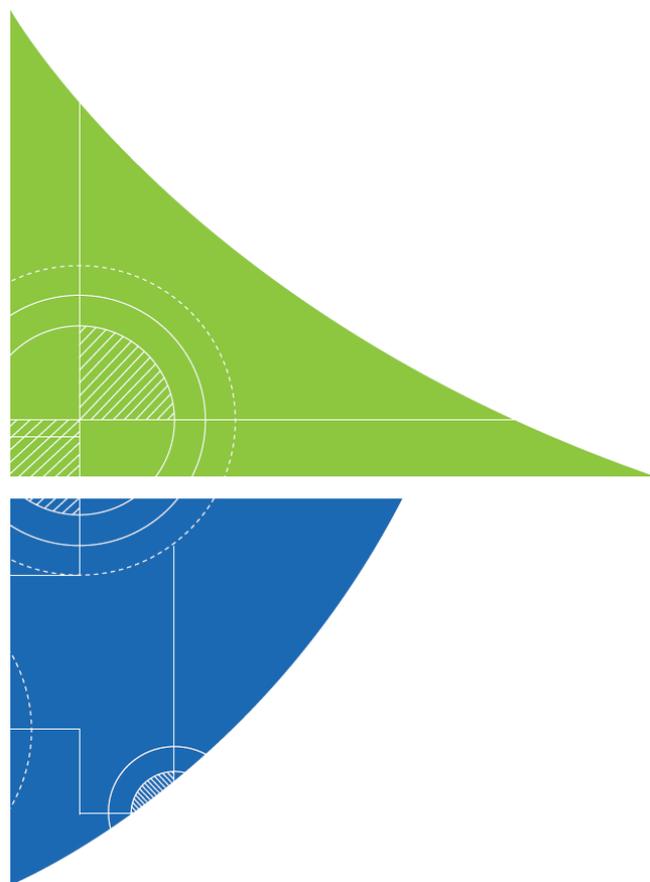
5



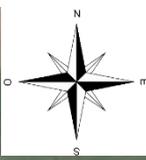
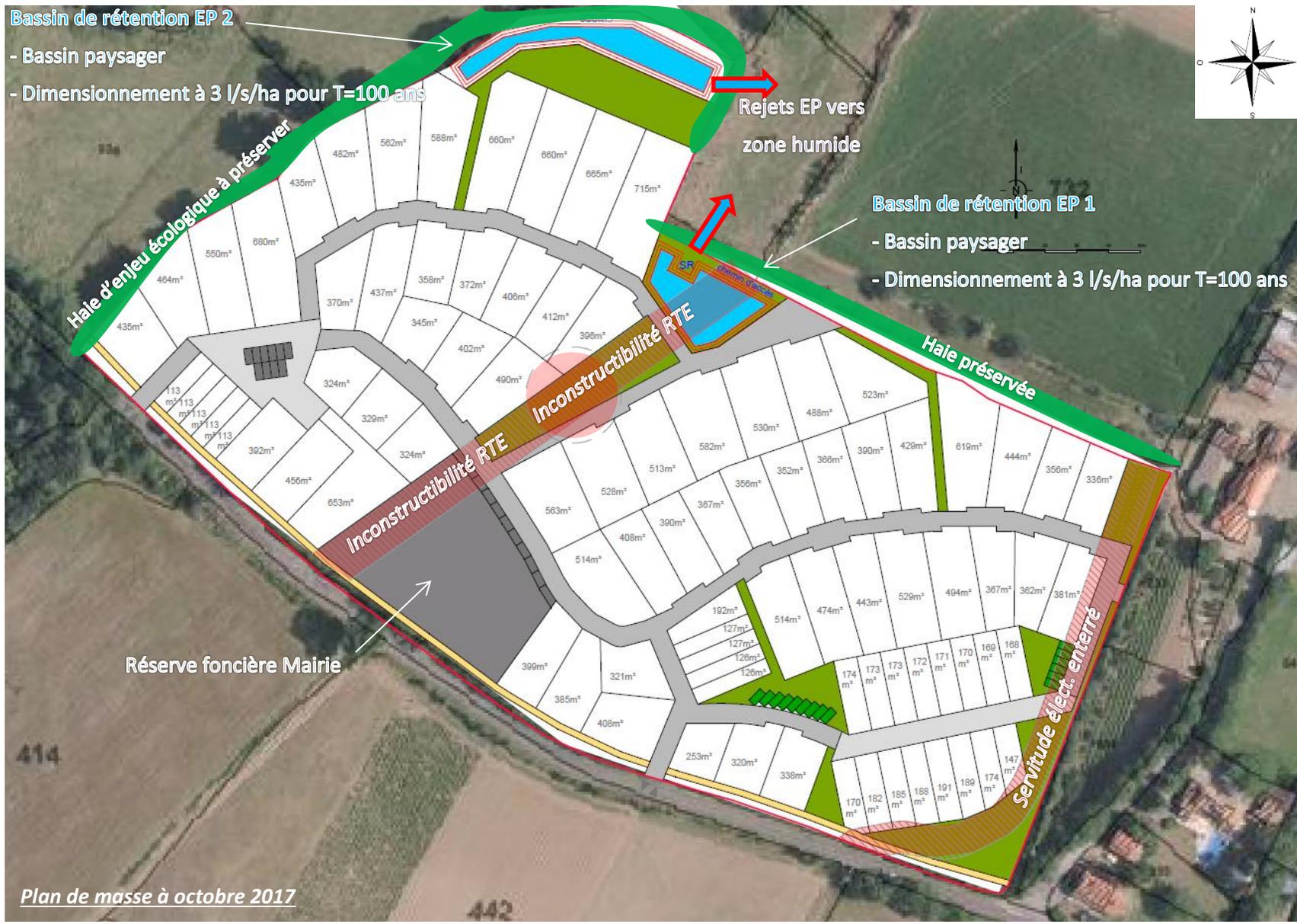
Les clichés datent d'avril 2017 (source : BURGEAP)



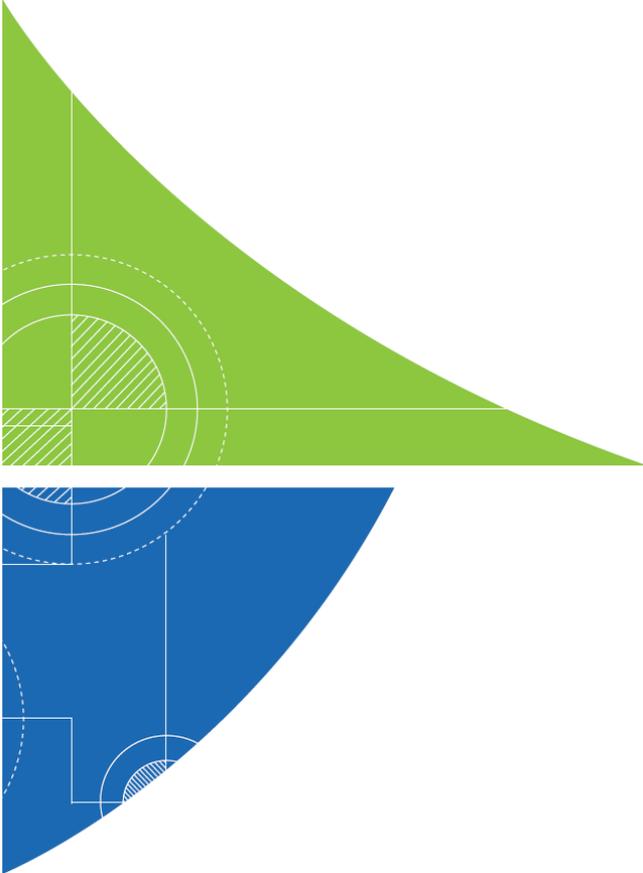
ANNEXE 4 : PLAN DE PROJET

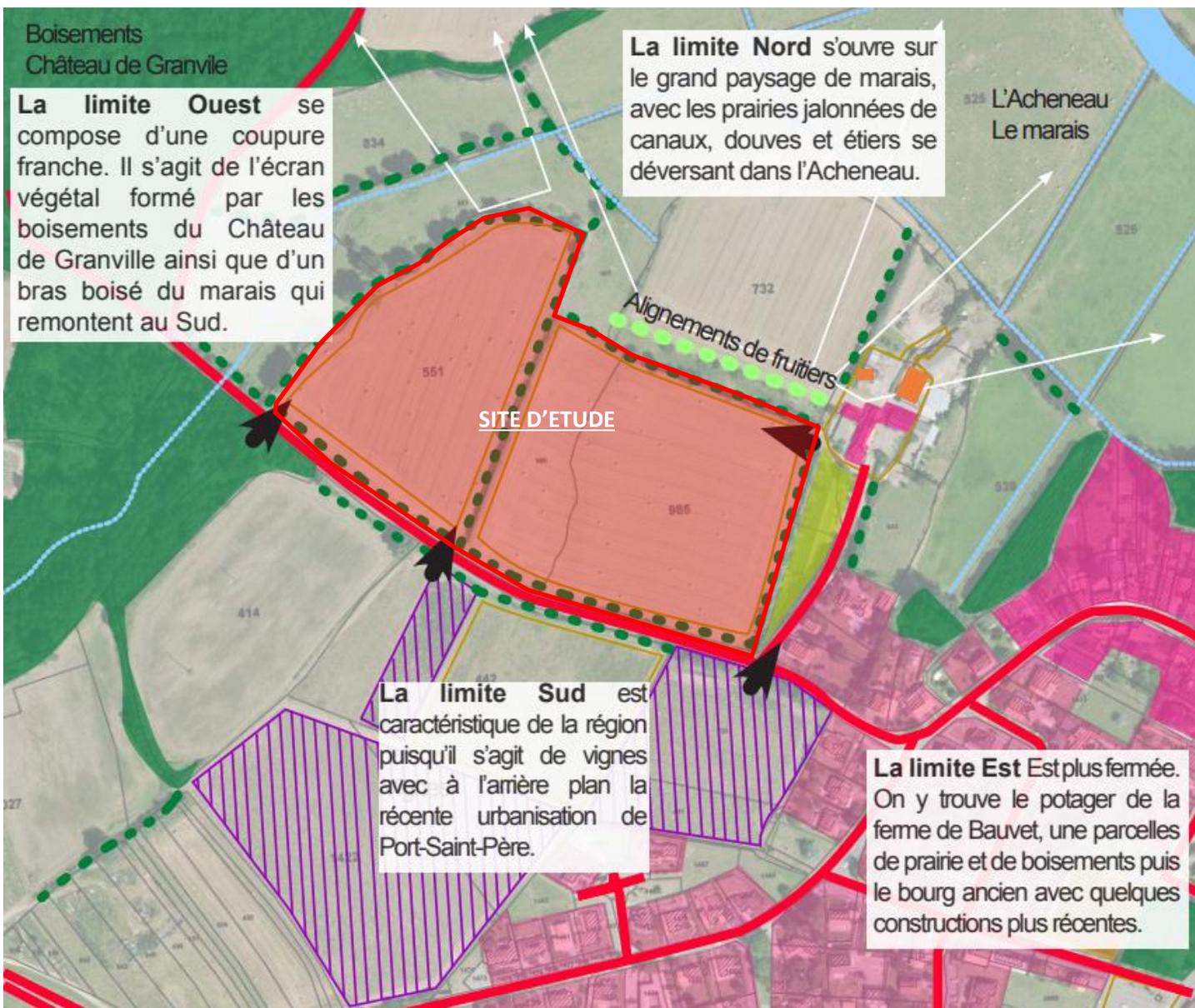
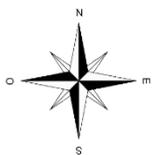




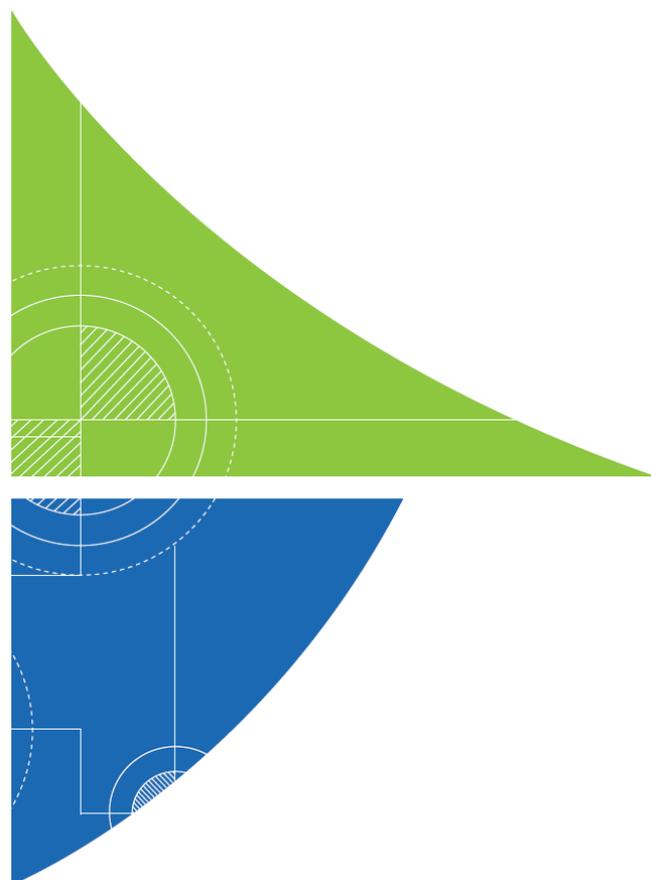


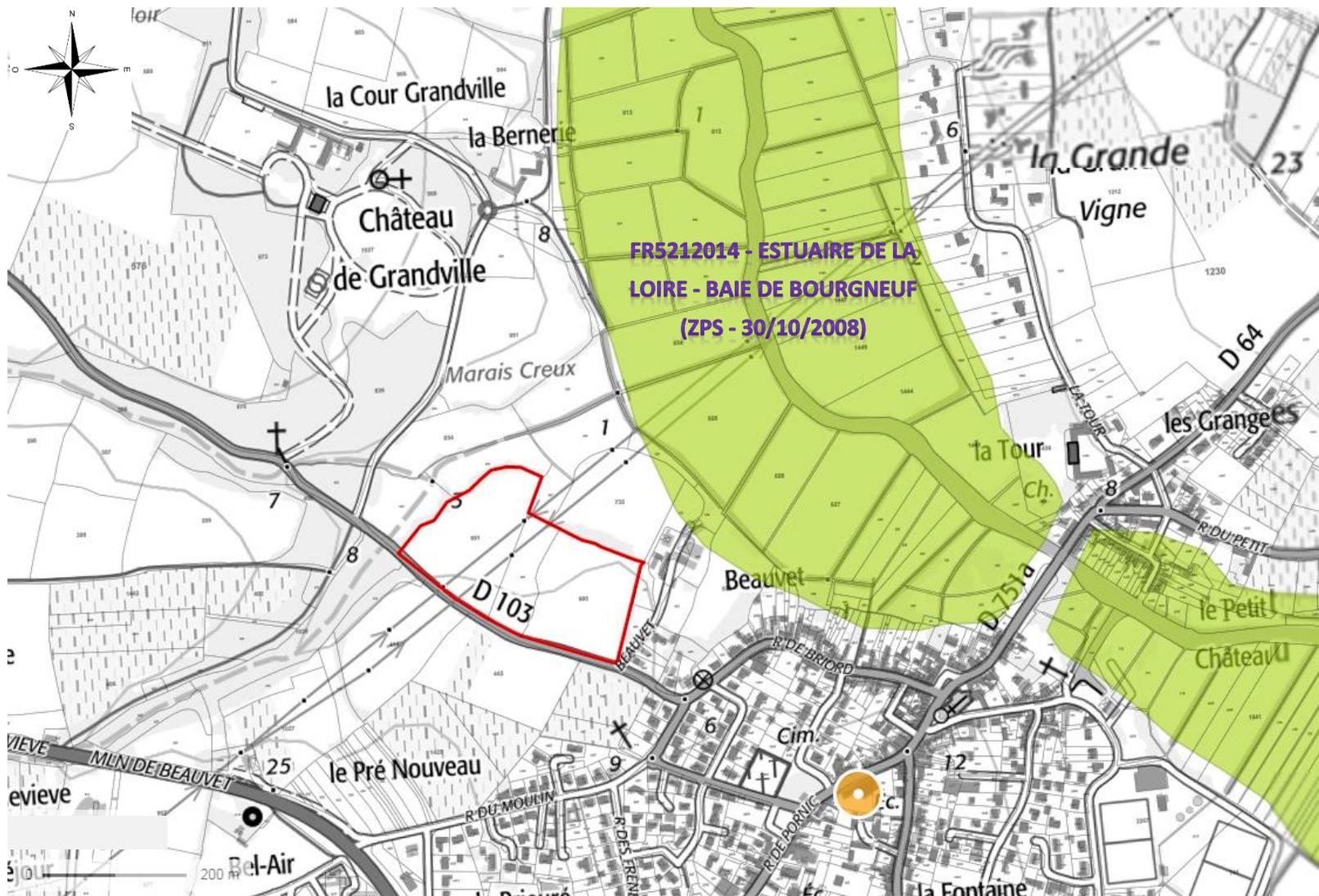
**ANNEXE 5 : PLAN DES
ABORDS**

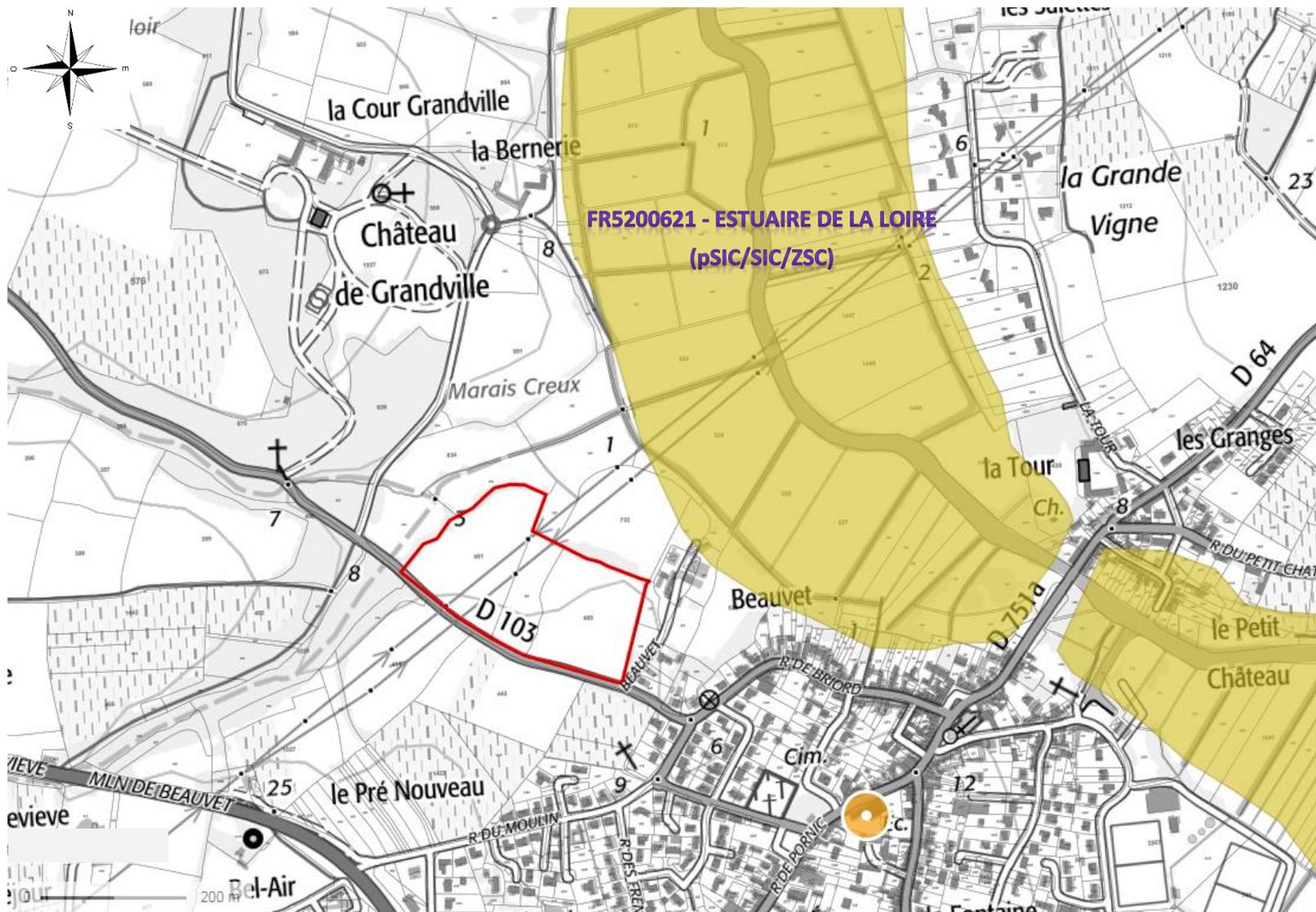




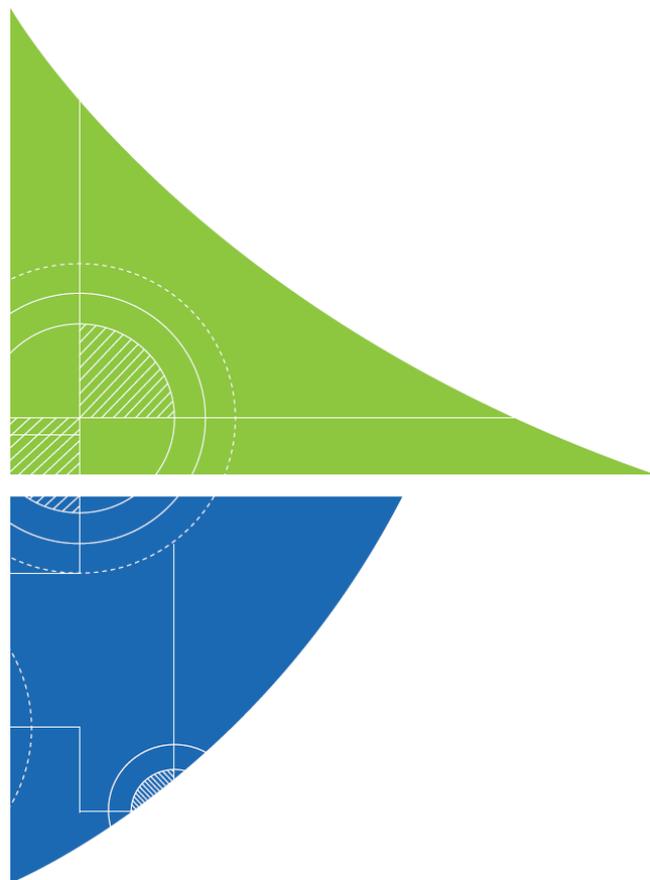
**ANNEXE 6 :
POSITIONNEMENT DU
PROJET PAR RAPPORT
AUX ZONES NATURA
2000 PROCHES**







**ANNEXE 7 :
INVENTAIRE FAUNE-
FLORE D'AVRIL 2017**



BARUSSAUD EXPERTISE TERRITORIALE
SARL au capital de 10.000 euros
RCS Vannes 803 611 037
Camesquel
56190 ARZAL

Barussaud
B.E.T
Expertise Territoriale

**Diagnostic faune sur le secteur
de Beauvet
à Port Saint Père (44)**



Avril 2017

Sommaire

1. Contexte biogéographique	3
2. Méthodologie.....	5
3. Résultats.....	6
3.1. Oiseaux	6
3.2. Mammifères	7
3.3. Batraciens et reptiles.....	7
4. Synthèse des enjeux et recommandations.....	8
Bibliographie	10

1. Contexte biogéographique

La zone d'étude couvre 5 hectares de parcelles cultivées (prairies temporaires lors de la visite de terrain en avril 2017) entrecoupées de haies, en sortie de bourg. Elle est bordée de milieux secs au sud (vignes), de boisements et prairies humides à l'ouest et au nord, et enfin de bâtiments et jardins à l'est. Par ailleurs, la zone d'étude se situe en limite d'une ZNIEFF de type 1 et de la zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire », désignée au titre des directives « Oiseaux » et « Habitats ». Le cours de l'Acheneau et les marais situés de part et d'autre constituent la limite sud de cette vaste zone Natura 2000 qui couvre plus de 21.700 hectares et une trentaine de communes.

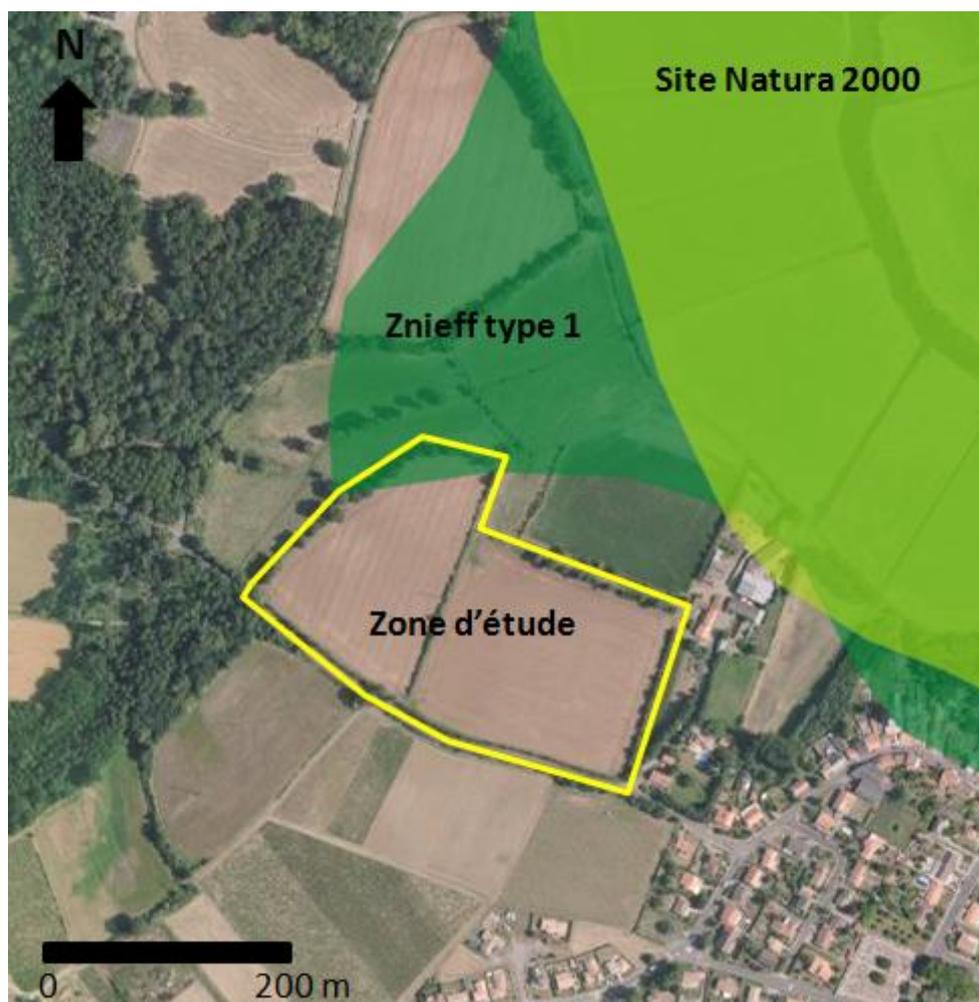


Fig.1 : Localisation de la zone d'étude et des zones ZNIEFF et Natura 2000.

Comme la plupart des paysages ruraux, celui-ci s'est simplifié durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle (fig.2). Si la vieille haie qui borde la zone d'étude à l'ouest a subsisté (1, ci-dessous), il n'en est pas de même pour la prairie permanente jadis située au milieu de la zone (2), ni pour la haie sinueuse qui la bordait (3). La simplification du paysage, combinée à l'intensification de l'agriculture, a fait perdre à cette zone une grande partie de son potentiel écologique.

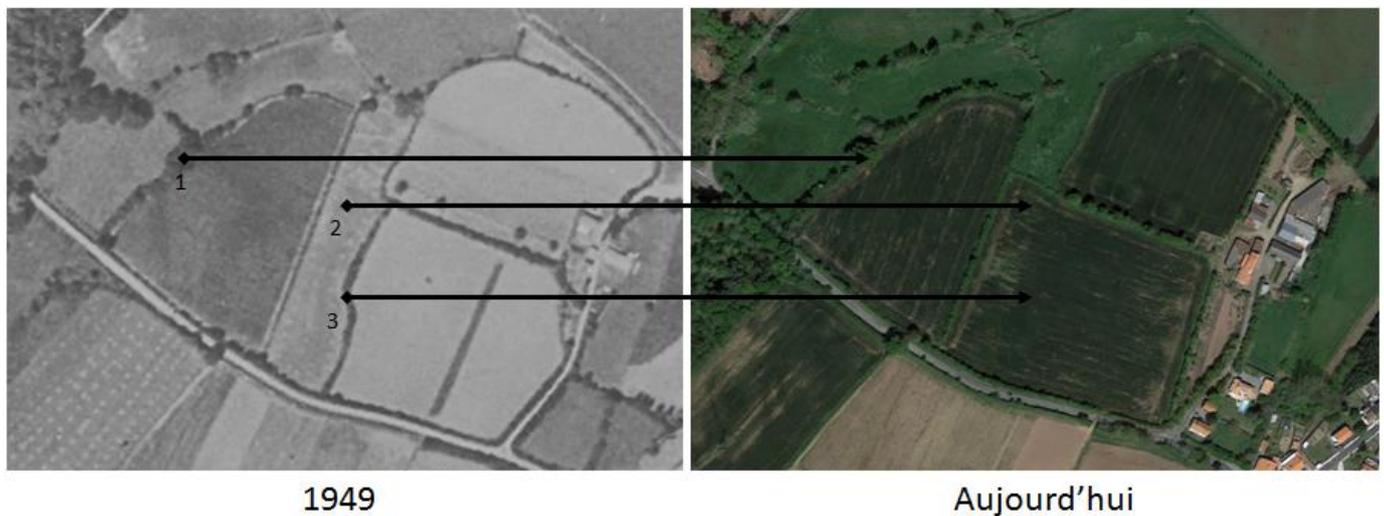


Fig.2 : Évolution du site d'après des images aériennes

Aujourd'hui, la végétation de la zone d'étude se compose de la manière suivante :

Au niveau des **haies**, Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) dominant la strate supérieure tandis que la strate arbustive comporte Aubépine (*Crataegus monogyna*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Fragon (*Ruscus aculeatus*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Sureau noir (*Sambucus nigra*) et Ronce (*Rubus fruticosus*).

En **marge des cultures** se développe la flore mésophile et nitrophile des espaces banalisés : *Galium aparine*, *Lamium purpureum* (ces deux espèces très abondantes), *Stellaria media*, *Stellaria holostea*, *Alliaria petiolata*, *Fumaria officinalis*, *Urtica dioica*, *Senecio vulgaris*, *Taraxacum officinalis*, *Poa annua*, *Heracleum sphondylium*, *Plantago lanceolata*, *Cerastium glomeratum*, *Geranium robertianum*, *Geranium dissectum*, *Bellis perennis*, etc.

2. Méthodologie

Afin d'évaluer l'intérêt du site en termes de faune, et compte-tenu du potentiel limité de la zone à étudier, une sortie de terrain a été réalisée, le 5 avril 2017. Cette période de l'année est la plus propice à la détection et à l'identification de la faune dans son ensemble. Il s'agit en effet de la période de reproduction pour la plupart des espèces de vertébrés : oiseaux, mammifères, reptiles et batraciens.

Compte-tenu de sa superficie limitée, l'ensemble de la zone d'étude ainsi que ses abords immédiats ont été parcourus à pieds. Toutes les observations directes ou indirectes (indices) d'animaux ont été notées. Les espèces à enjeux ont été cartographiées sur une image aérienne emmenée sur le terrain.

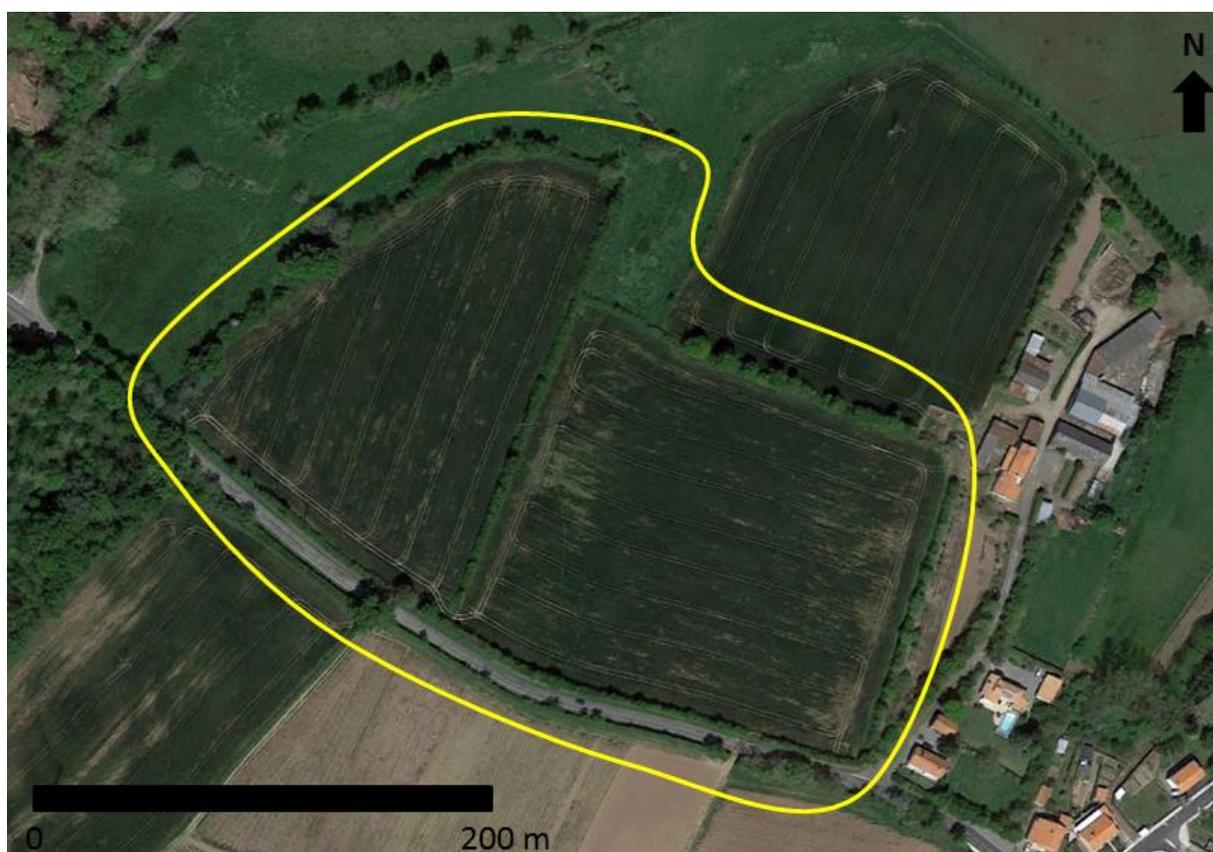


Fig.3 : Surface prospectée (= zone d'étude et ses abords immédiats)

3. Résultats

La prospection de terrain a permis d'identifier **16 espèces d'animaux vertébrés sur la zone d'étude et ses abords immédiats** : 12 oiseaux, 2 mammifères, 1 batracien et 1 reptile. Des indices de présence du Grand Capricorne ont également été observés. Cette diversité est relativement faible et correspond bien à des milieux banalisés dans l'ensemble.

3.1. Oiseaux

Sur les 12 espèces observées, 10 sont des nicheurs potentiels sur la zone d'étude, au niveau des haies. Il s'agit d'espèces communes, non menacées à l'échelle nationale ou régionale : Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Pouillot véloce, etc. Toutefois, ces espèces communes sont pour la plupart protégées à l'échelle nationale (voir tab.1).

La seule espèce présentant un enjeu particulier est l'Alouette lulu, inscrite à l'annexe I de la directive européenne « Oiseaux » (Natura 2000). Un chanteur est noté au-dessus de la D103. Cette espèce n'est pas liée à la zone d'étude où les milieux sont défavorables. En revanche, les parcelles de vignes situées au sud offrent un habitat assez typique pour cette espèce (voir fig.5).

espèce	nidification probable sur la zone d'étude	Annexe I Directive UE "Oiseaux"	Protection Nationale (arrêté du 29/10/09)	Liste rouge nicheur France 2011	Priorité en Pays de la Loire NICHEUR
Alouette lulu	non	oui	oui		
Bruant zizi	oui		oui		
Etourneau sansonnet	oui				
Fauvette à tête noire	oui		oui		
Grimpereau des jardins	oui		oui		
Grive musicienne	oui				
Merle noir	oui				
Mésange bleue	oui		oui		
Mésange charbonnière	oui		oui		
Pic vert	non		oui		
Pinson des arbres	oui		oui		
Pouillot véloce	oui		oui		

Tab.1 : Les espèces d'oiseaux observées en avril 2017, leurs statuts de protection et de conservation

3.2. Mammifères

Le site est peu favorable aux mammifères et peu d'indices de présences (coulées, terriers, crottes) ont été observés. Deux espèces ont été identifiées sur la base d'indices : la Taupe d'Europe et le Hérisson d'Europe. Cette dernière espèce est protégée à l'échelle nationale. La présence occasionnelle de quelques autres espèces communes et non protégées est très probable : Chevreuil d'Europe, Renard roux, Campagnol du genre *Microtus*, etc. En revanche, il n'existe pas sur la zone d'habitats favorables à des espèces à enjeux comme la Loutre d'Europe, le Campagnol amphibie, la Genette, etc.

Espèce	espèce d'intérêt communautaire (Natura 2000)	liste rouge France	espèce protégée (arrêté du 23 avril 2007)	priorité en Pays de la Loire
Hérisson d'Europe			oui	
Taupe d'Europe				

Tab.2 : Les espèces de mammifères notées en mars, avril et mai 2016, leurs statuts de protection et de conservation

3.3 Batraciens et reptiles

Le Lézard des murailles a été observé au pied de la haie qui forme la limite ouest de la zone, et la Grenouille agile dans une dépression humide hors de la zone (voir fig.5). Ces deux espèces sont protégées, ainsi que leurs habitats (article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007). Elles ne semblent pas particulièrement menacées à l'échelle nationale ou régionale.

Espèce	espèce d'intérêt communautaire (Natura 2000)	liste rouge France	espèce protégée (arrêté du 19 novembre 2007)	habitat protégé (arrêté du 19 novembre 2007, art.2)	priorité en Pays de la Loire
Grenouille agile			oui	oui	
Lézard des murailles			oui	oui	

Tab.3 : Les espèces de reptiles et de batraciens notées en avril 2017, leurs statuts de protection et de conservation

3.4 Grand Capricorne

Des indices de présence du Grand Capricorne ont été observés dans un vieux Frêne de la haie qui constitue la limite ouest de la zone d'étude (voir fig.5). Cette espèce est protégée et figure en annexe II et IV de la Directive européenne « Habitats » (Natura 2000).

4. Synthèse des enjeux et recommandations

Comme l'analyse du contexte le laissait présager (partie 1.), le potentiel de la zone d'étude vis-à-vis de la faune est limité. En revanche, les secteurs qui l'entourent semblent bien plus favorables, comme en témoignent notamment l'observation de la Grenouille agile au nord et de l'Alouette lulu au sud.

Sur la zone d'étude, le principal enjeu écologique se trouve au niveau de la haie qui constitue la limite ouest. Composée de vieux arbres (Chênes et Frênes) et d'une strate arbustive dense, elle présente un intérêt particulier :

- En tant qu'habitat pour différentes espèces animales protégées : Lézard des murailles, Grand Capricorne, Mésange bleue, Grimpereau des jardins, etc.
- En tant que corridor biologique permettant le déplacement de la petite faune terrestre (Hérisson, reptiles, batraciens, insectes, etc.)
- Pour protéger la prairie humide et le cours d'eau situés en contrebas en limitant le ruissellement et la circulation des polluants

Cette haie doit donc être préservée, ainsi que le segment qui la prolonge, au nord du site (voir fig.5).



Fig.4 : La haie vieille haie située en limite ouest de la zone d'étude constitue le principal enjeu écologique

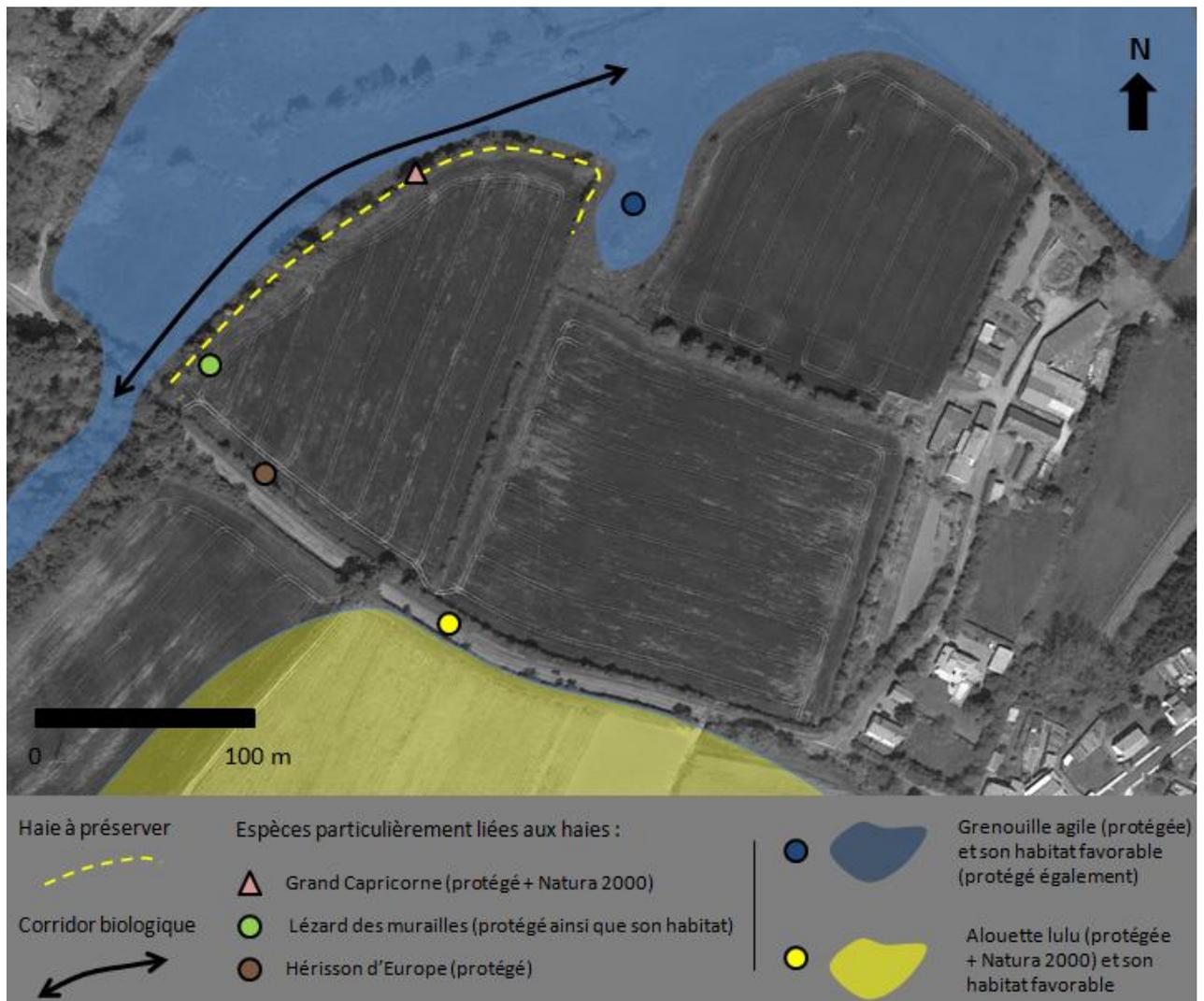


Fig.5 : Synthèse des enjeux liés à la faune

Bibliographie

Arrêté du 20 janvier 1982, modifié le 31 août 1995, fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national

Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

UICN France, MNHN, LPO, SEOF & ONCFS, 2011. *La Liste rouge des espèces menacées en France – Chapitre Oiseaux de France métropolitaine*. Paris, France.

UICN France, MNHN, LPO, SEOF & ONCFS, 2009. *La Liste rouge des espèces menacées en France – Chapitre Mammifères de France métropolitaine*. Paris, France.

UICN France, MNHN, LPO, SEOF & ONCFS, 2009. *La Liste rouge des espèces menacées en France – Chapitre Amphibiens et reptiles de France métropolitaine*. Paris, France.

Site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) : <http://inpn.mnhn.fr>

Base de données naturalistes : www.faune-loire-atlantique.org

DUBOIS Ph. J., LE MARECHAL P., OLIOSSO G. et YESOU P. (2008). *Nouvel inventaire des oiseaux de France*. Delachaux & Niestlé, 560 p.

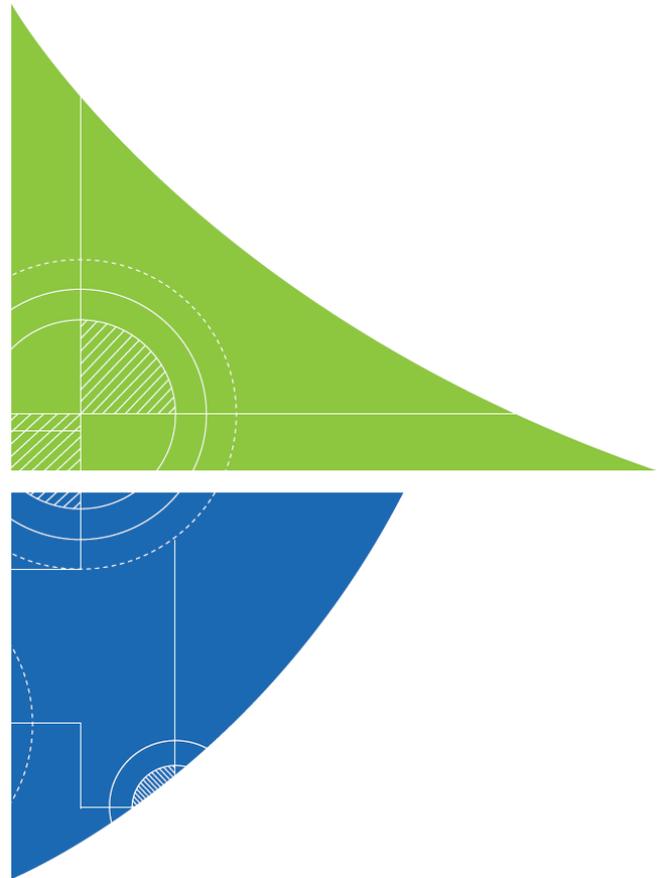
Groupe Mammalogique Breton (2015). *Atlas des mammifères de Bretagne*. Locus Solus, 304 p.

MARCHADOUR B. & SECHET E. (coord.), 2008. *Avifaune Prioritaire en Pays de la Loire*. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, conseil régional des Pays de la Loire, 221 p.

MARCHADOUR B. (coord.), 2009. *Mammifères, Amphibiens et Reptiles prioritaires en Pays de la Loire*. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, Conseil régional des Pays de la Loire, 125 p.

GROSSELET O., GOURET L. et DUSOULIER F. (coord.) (2011). *Les Amphibiens et les Reptiles de la Loire-Atlantique à l'aube du XXI^{ème} siècle*. Editions De mare en mare, 207 p.

**ANNEXE 8 :
PRESENTATION DE LA
REUNION PUBLIQUE DU
13 OCTOBRE 2017 DANS
LE CADRE DE LA
MODIFICATION DU PLU**



PORT-SAINT-PÈRE

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

RÉUNION PUBLIQUE

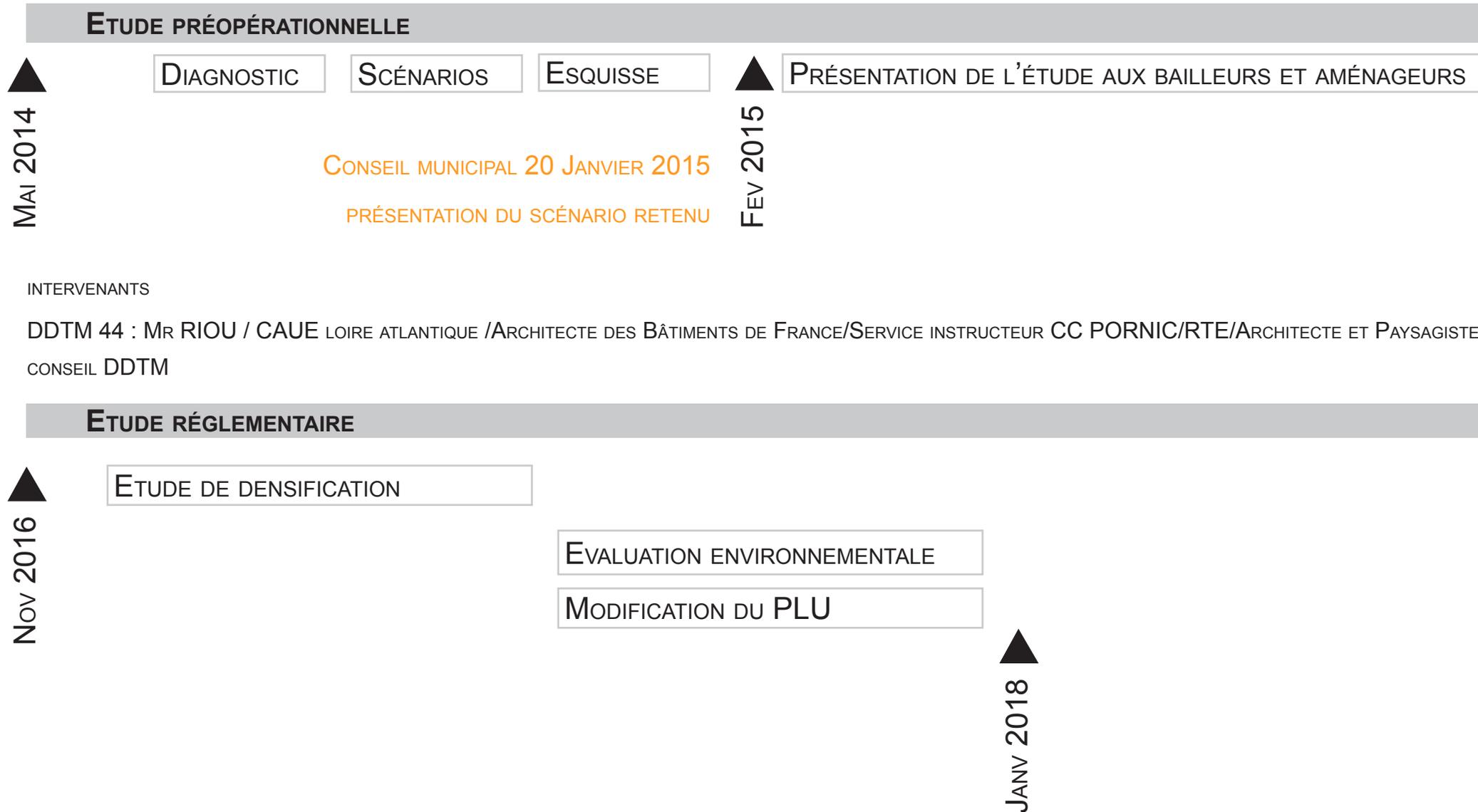
13 OCTOBRE 2017



BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT ET
EN URBANISME

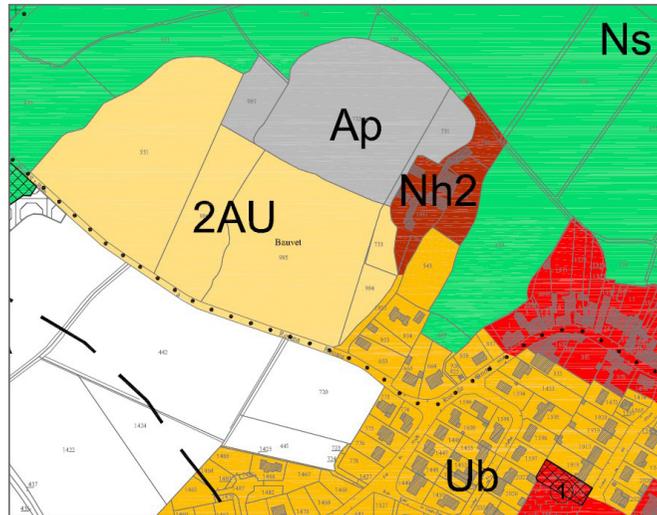
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

UNE ETUDE EN COURS DEPUIS ...



La commune de PORT-SAINT-PERE a décidé par une délibération du 23 avril 2013 une évolution de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 mai 2009.

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du site des Bauvet située au Nord-Ouest du bourg.



CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.

	2017							2018	
	06	07	08	09	10	11	12	01	02
Finalisation du dossier									
Consultation de l'autorité environnementale									
Notification aux Personnes Publiques Associées									
Courrier au tribunal administratif									
Enquete publique									
Modification du dossier avant approbation									
Approbation									

A - L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification est **d'assurer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU** du site des Bauvet au Nord-Ouest du bourg de la commune de PORT-SAINT-PERE. La présente modification propose des modifications des règlements graphique et littéral et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de permettre cette ouverture à l'urbanisation.

B - PRESENTATION DU SECTEUR

1/ Le bourg de PORT-SAINT-PERE

PORT-SAINT-PERE se situe au carrefour de deux grands axes qui relient les communes environnantes :

- la RD 751 (Nantes-Pornic) : une rupture nette qui scinde le bourg et induit un développement urbain vers le nord ;
- la RD 758 (Ile-de-Noirmoutier via Sainte-Pazanne).

Le bourg de PORT-SAINT-PERE se structure comme un véritable village où s'implantent l'église, les commerces, services et équipements.

2/ La zone 2AU du site des Bauvet

La zone 2AU est située en continuité ouest du bourg le long de la rue de Briord.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU présente plusieurs avantages : elle conforte le développement du bourg vers le Nord ; elle s'inscrit dans la continuité bâtie du bourg, se situe à environ 500 mètres du centre bourg et de ces équipements (écoles, église, mairie...), et offre un cadre naturel agréable.



La surface de la zone 2AU est de 5.2 ha. Ce terrain privé est occupé par des champs cultivés.

C - DIAGNOSTIC DU SITE

1/Enjeux paysagers

Un site en surplomb des marais et de l'Acheneau

Le site se trouve sur l'un des premiers points bordant l'Acheneau et les marais. **Il est relativement plan.** Seule la parcelle située à l'Ouest comporte un dénivelé plus important. Cette parcelle comporte le point bas du site d'étude.

Un site cerné par les haies

Le site est très isolé. Il se compose de deux parcelles toutes deux entourées par les haies. Ces espaces sont donc relativement coupés du grand paysage environnant.

Les vues et les covisibilités du site

Situé en surplomb de l'Acheneau, le site dispose de nombreuses vues et covisibilités avec le paysage naturel et urbain de la commune : le château de la Tour, le château de Grandville, l'Acheneau et le marais, le bourg et son église...

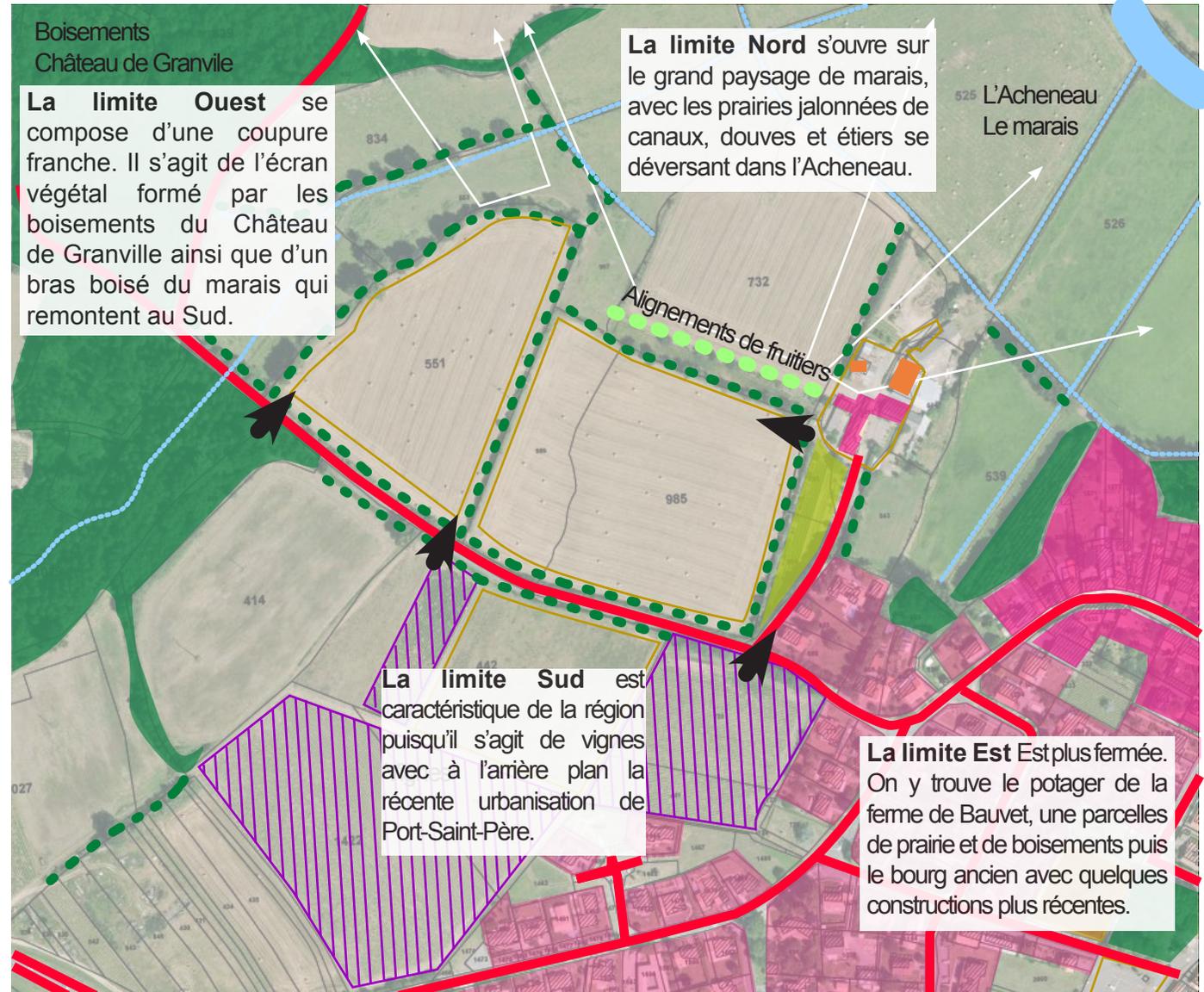
Un site à l'écart du bourg

Le site d'études est accessible depuis différentes voies qui sont elles même reliées au bourg par la rue de Briord.

Occupation du sol

Le site est entouré et se compose de **terrains agricoles** encore exploités. Il s'agit de prairies (marais), de cultures fourragères et céréalières, de boisements et bien-sûr de vignes. L'ensemble de ces activités agricoles font le paysage et le contexte de la future opération.

Un site inscrit dans un résumé de paysage



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du site des Bauvet

2/ Enjeux environnementaux

Hydrographie

La commune de Port-Saint-Père est située sur le **bassin versant de l'estuaire de la Loire**. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire s'appliquent sur la commune de Port-Saint-Père.

Sur la commune de Port-Saint-Père, le principal cours d'eau est l'Acheneau. **Aucun cours d'eau n'est présent sur le site d'étude**. Cependant, un cours d'eau non nommé sur l'IGN se situe à l'est du site d'étude.

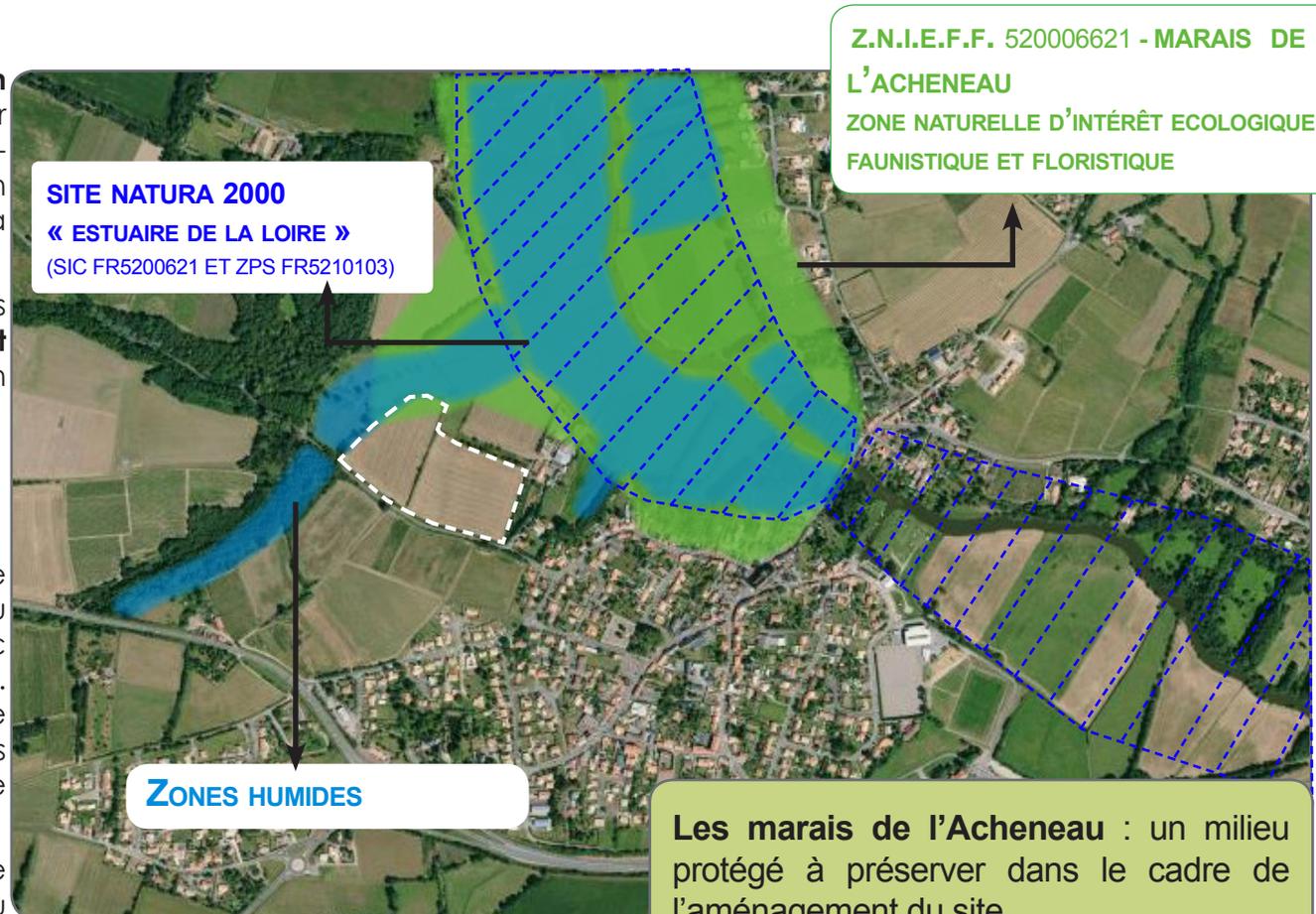
Un site à la lisière d'un milieu sensible

La commune de PORT-SAINT-PERE est concernée par :

- **un site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"** : zone humide majeure sur la façade Atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). Grande diversité des milieux et des espèces. Importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage.

- **une ZNIEFF "Marais de l'Acheneau"** : vallée marécageuse située de part et d'autre de l'Acheneau constituée de prairies humides inondables sillonnées de douves et de fossés, de prairies mésophiles, de prés tourbeux et de roselières variées, abritant une flore riche et variée comprenant plusieurs espèces rares ou protégées sur le plan national ou régional.

- **des zones humides** : sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes Coeur Pays de Retz (ex/ Pornic Agglo Pays de Retz), 3 557 ha de zones humides ont été recensées, ce qui représente 17% de la surface totale, ainsi que 580 km de cours d'eau.



ENJEUX ÉCOLOGIQUES

> Qualité de l'air

- Création de liaisons douces

> Protection de la ressource en eau

- Gestion des eaux pluviales
- Limitation de l'imperméabilisation

> Préservation des milieux naturels

- Maintien des haies dans l'aménagement

> Protection des espèces

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du site des Bauvet

3/ Enjeux patrimoniaux

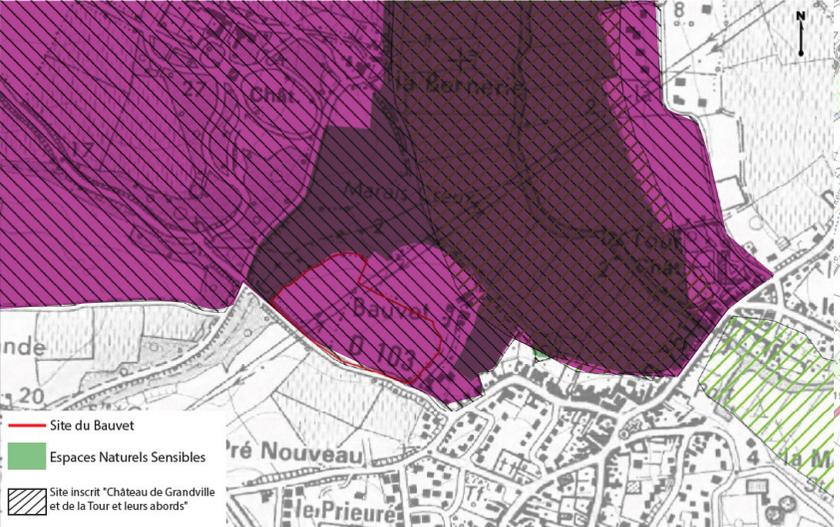
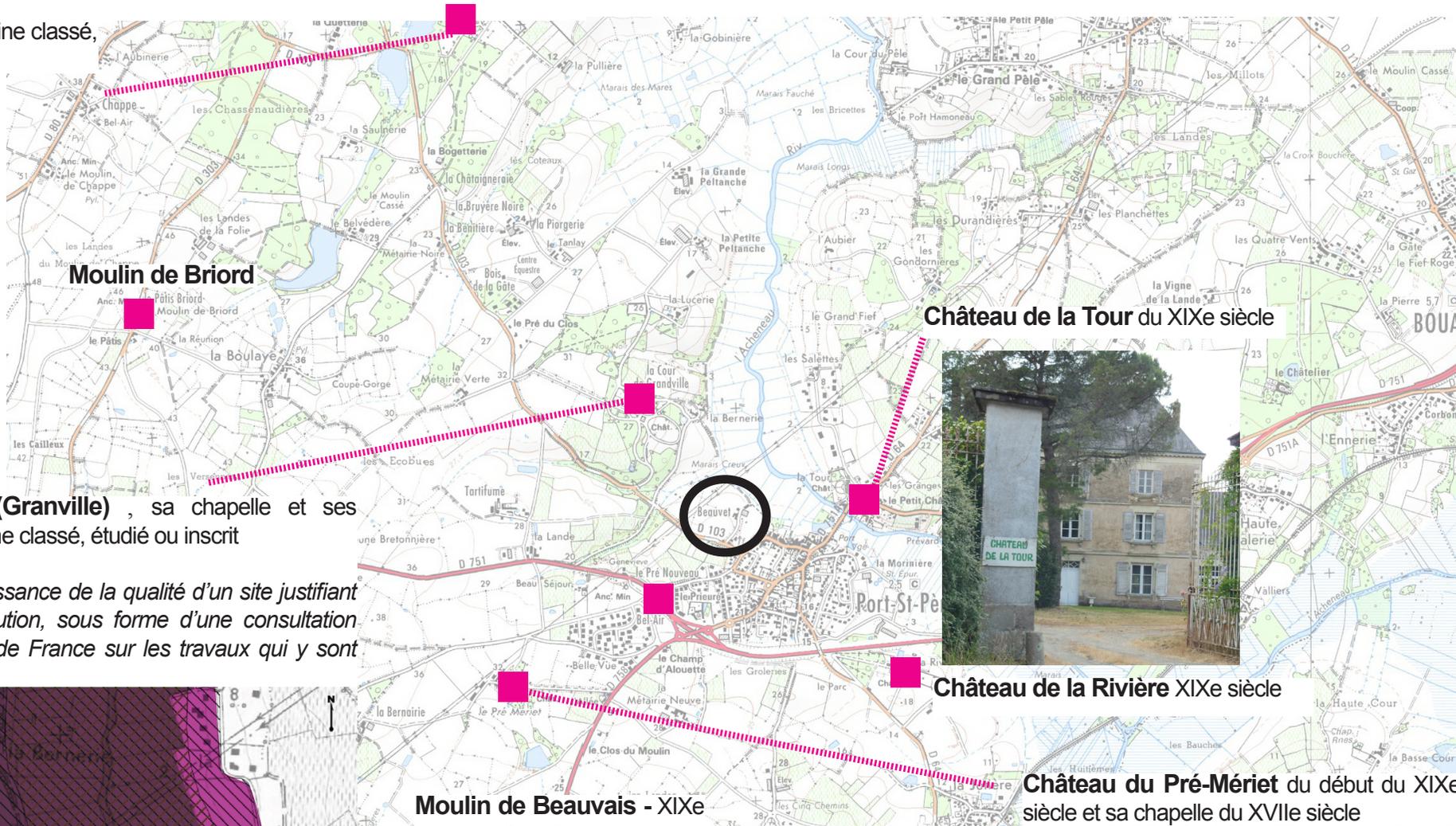
Château de Briord, Patrimoine classé, étudié ou inscrit -1770



Château de Grandville (Granville), sa chapelle et ses dépendances -1825 - Patrimoine classé, étudié ou inscrit

Incidence sur l'opération :

«L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris»



— Site du Bauvet
■ Espaces Naturels Sensibles
▨ Site inscrit *Château de Grandville et de la Tour et leurs abords*

3- MODIFICATIONS APPORTÉS AU PLU

A - REGLEMENT GRAPHIQUE

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite la création de la zone 1AUf avec un règlement littéral adapté.

B - REGLEMENT LITTERAL

Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, le règlement applicable sera le règlement 1AUf.

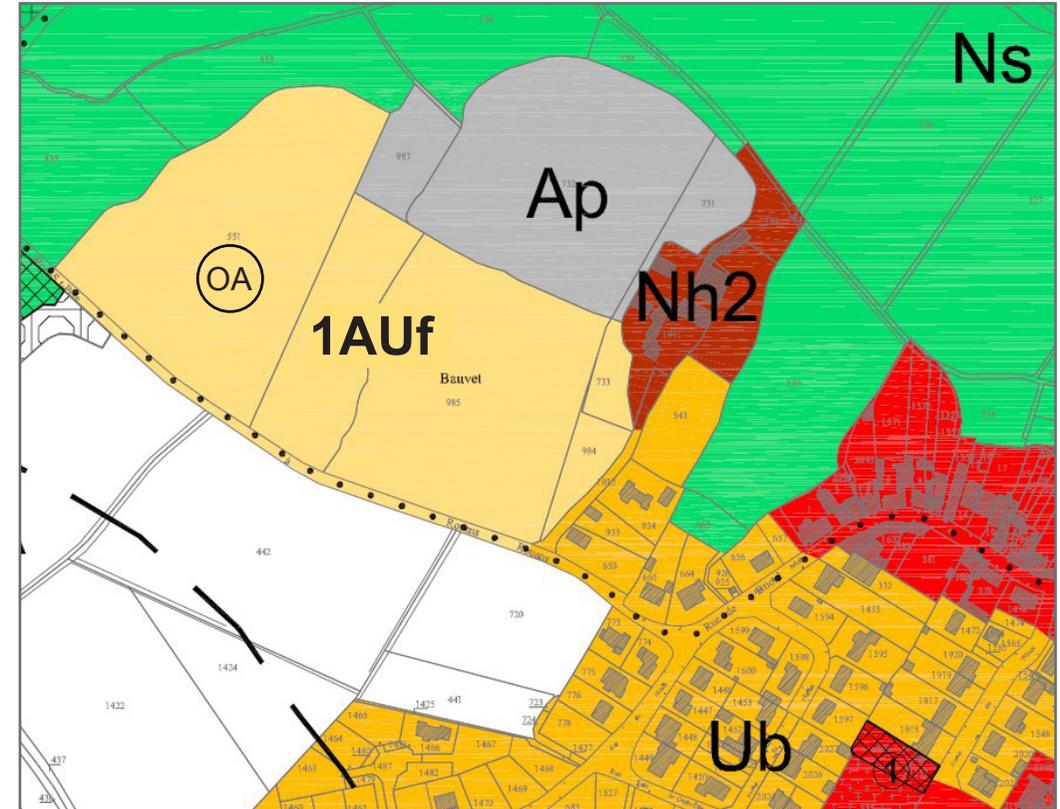
Le règlement 1AU a été repris dans sa globalité et a été adapté au projet en supprimant les informations ne concernant pas le site.

Certains articles ont été reformulés ou supprimés afin de prendre en compte le nouveau contexte réglementaire (loi ALUR...) ou pour prendre en compte des difficultés d'interprétation.

L'écriture de ce règlement a été le fruit d'échanges entre la collectivité, le bureau d'études, le porteur de projet et l'architecte des bâtiments de France et le CAUE.

C - CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a été créée en collaboration avec les services de l'Etat.



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du site des Bauvet

-  **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 d'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 Bauvet (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 des 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 à intégrer dans le 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 arborés 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 façades 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.