

## Les secteurs d'optimisation du foncier :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portent sur trois secteurs classés en zone U et AU au PLU et qui ont tous une vocation principale d'habitat. Elles complètent les dispositions réglementaires.



### Localisation des secteurs soumis à OAP

## Objectifs de densité minimale et programmation

Tous les secteurs repérés sur le document graphique sont soumis à un objectif de densité minimale de logements par hectare tel que défini dans le tableau ci-après.

La **densité** se définit par le nombre de logements par assiette de terrain utilisé par opération, espaces verts, voirie... compris.

Secteur	Surface totale	Densité minimale	Programme de logements <sup>2</sup>	Echéance	Objectifs minimum en logements
Les Amourettes Ubb	2.9	>40 logts/ha	Résidence service, accession libre de maisons individuelles et locatifs (sur bâti conservé en entrée)	Cours terme	150
2 - Sud des Sables d'Or 1AUb	2.15 ha	>30 logts/ha	Logements individuels, intermédiaires et collectifs Accession libre et locatif	Cours terme	70
3 - Sud des Alizés 1AUa	1.35 ha	>30 logts/ha	Logements individuels, intermédiaires et collectifs Primo-accédant et locatifs sociaux	Moyen terme	40

<sup>2</sup> Concerne uniquement le logement permanent.

## Orientations communes aux trois secteurs :

Objectif	Orientation
La prise en compte de l'aléa actuel submersion inondation fait partie intégrante de la conception du projet.	<p>Les espaces concernés par l'aléa sont inconstructibles. Ils feront l'objet d'une mise en valeur paysagère et sous forme d'espace public et collectif propre à chaque secteur.</p> <p>La desserte automobile du secteur est assurée en toute circonstance : un accès occasionnel par le Boulevard de la Forêt doit ainsi être possible.</p> <p>La conception des réseaux devra intégrer le risque submersion : des clapets anti retour pourront notamment être nécessaires.</p>
<p>L'optimisation du foncier est assurée par une hauteur maximale des constructions de R+2+Combles ou R+3, modulée selon le secteur (voir le règlement par secteur).</p> <p>Compte tenu de la spécificité du paysage urbain fautais à dominante pavillonnaire et de la nécessité de maîtriser la capacité d'accueil en espace proche du rivage, une contrepartie à cette évolution des volumes bâties est</p>	<p>L'ambiance végétale préexistante doit être conservée pour faciliter l'insertion de ces constructions : celles-ci seront implantées avec le souci de <b>conserver des arbres de haut jet existants</b> et de limiter l'imperméabilisation de l'espace.</p> <p>Le long du boulevard de la Forêt, un soin particulier est porté à la transition paysagère entre l'espace urbanisé et l'espace naturel remarquable: la marge de recul sera traitée en espace végétalisé de type dune boisée.</p> <p>Les travaux et les aménagements doivent être conçus pour préserver les arbres de manière pérenne : protection du système racinaire, anticipation des incidences des ombres portées de la végétation sur les bâtiments, les ouvertures...Cela suppose d'avoir une vision globale sur la gestion des espaces qui vont rester végétalisés en cohérence avec <b>la préservation de la biodiversité</b> à mettre en oeuvre pour chaque site.</p>

prévue via la valorisation de la trame boisée existante.	
<p><b>La route de la pointe d'Arçay est l'axe structurant</b> qui permet de distribuer la circulation des voitures vers les différents sites et quartiers, avec en particulier l'aménagement de trois portes assurant le lien entre les pôles d'animation prévus sur la zone de solidarité, l'agglomération et les plages. Chaque porte est dotée de parkings et d'espaces paysagers formalisant la renaturation du secteur notamment par la restauration du relief dunaire et des plantations d'arbres de haut jet.</p>	<p>L'aménagement des trois secteurs dotés d'OAP répond au même objectif d'affirmation d'une ambiance « nature » par le traitement paysager de la façade sur la route et l'organisation de l'accès automobile. <b>La façade sur la route inondable et donc non constructible fera l'objet d'un aménagement paysager</b> qui permettra d'identifier l'entrée du nouveau quartier, d'intégrer les stationnements collectifs, les points de tri et de collecte des déchets qui lui sont propres et l'accès automobile du secteur.</p> <p>Ces aménagements paysagers s'inspireront du vocabulaire projeté pour l'aménagement des espaces publics des trois portes prévues sur la route de la Pointe d'Arçay : espèces végétales autochtones (pins maritimes, chêne vert), micro-relief dunaire...</p> <p>L'accès voiture depuis la route de la Pointe d'Arçay est l'accès principal à chacun des secteurs, à partir duquel s'organise la circulation interne.</p>
<p><b>Le boulevard de la Forêt</b> a une vocation de voie partagée desservant les différents quartiers existants et futurs et accueillant le parcours Littoralis : voie douce (piéton+cyclable) jusqu'au droit des Amourettes où il devient</p>	<p>Un accès voiture est également prévu pour chaque secteur d'OAP, mais il s'agit d'un accès secondaire groupé par rapport à celui de la route de la Pointe d'Arçay, ne desservant qu'une partie des logements.</p> <p><b>La continuité entre les deux accès (boulevard de la Forêt et Route de la Pointe d'Arçay) n'est destinée à assurer la desserte du secteur qu'en cas d'inondation de la Route de la Pointe d'Arçay : cette continuité n'est donc pas permanente.</b></p>

<p>exclusivement voie douce. Il longe la dune dans une ambiance boisée et est doté de plusieurs accès à la plage. Il délimite l'agglomération.</p>	<p>L'accès au secteur des Amourettes 1 et 2 sera traité de façon à affirmer le changement de statut du boulevard de la Forêt entre voie partagée, ouverte à la circulation automobile et voie douce.</p> <p>Cet aménagement permettra d'optimiser l'accès des véhicules de type ramassage des ordures ménagères, sécurité publique en réponse à l'accueil de nouvelles populations.</p>
<p><b>Trame verte et bleue</b></p> <p>Les sites sont occupés par des reliquats de forêt mélangée (pin maritime et chêne vert) ou pineraie maritime appartenant au complexe dunaire littoral, complexe d'intérêt communautaire (NATURA 2000)</p> <p>Outre la strate arborée, on trouve des stations qui accueillent des espèces d'orchidées protégées régionalement.</p>	<p>La confortation d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune se traduit, dans ces trois secteurs, par la valorisation des potentialités offertes par la végétation existante : en amont de la conception du projet d'aménagement, l'identification des stations végétales patrimoniales et des arbres sera effectuée par leur repérage sur le terrain via une prospection naturaliste à des périodes favorables pour l'identification des espèces potentiellement présentes.</p> <p>Les levés topographiques nécessaires, préalablement à la réflexion opérationnelle, reporteront ces périmètres afin qu'ils soient intégrés en continu dans la conception du projet et que l'ensemble des alternatives puissent être étudiées dans le sens de leur préservation.</p> <p>Toutefois, pour des motifs de bonne économie de l'aménagement, la réduction localisée de ces périmètres pourrait être justifiée. Elle pourra nécessiter une procédure au titre du code de l'environnement encadrant la mise en place de mesures compensatoires (ex : déplacement d'espèces protégées).</p> <p>Les travaux et les aménagements doivent être conçus pour préserver les sites repérés et confirmés sur le terrain de manière pérenne : protection du système racinaire, anticipation des incidences des ombres portées des arbres conservés sur les bâtiments, les ouvertures..., conservation des habitats.</p> <p>Cela suppose d'avoir une vision globale sur le type de gestion à long terme des</p>

	<p>espaces qui vont rester végétalisés en cohérence avec <b>la préservation de la biodiversité spécifique</b> à chaque site.</p> <p>De plus, une liaison piétonne reliant les deux axes routiers cités ci-avant et inscrite dans une coulée verte permet d'affirmer l'axe paysager entre le Lay et la plage.</p> <p>Cet axe vert est particulièrement affirmé pour le secteur du Sud des Sables d'Or qui s'ouvre sur le port et la vallée du Lay et matérialise une continuité paysagère entre la mer et le Lay.</p>
<b>Implantation du bâti et intimité</b>	<p>Le principe de composition de chaque secteur s'appuie sur un axe Est-Ouest. Il permet donc d'implanter les façades principales des constructions vers le Sud et de gérer l'intimité des terrasses et jardins en conséquence, tant pour les constructions riveraines existantes que pour les nouveaux logements.</p> <p>Les microreliefs dunaires (secteur Sud des Sables d'Or en particulier) imposent cependant une réflexion fine pour implanter les constructions et leur desserte et moduler leurs hauteurs tout en conservant les ambiances propres au site.</p>

La maîtrise de la consommation des ressources sera également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du secteur mais également à chaque projet de construction au sein des opérations d'ensemble:

#### Maîtrise des besoins en énergie :

- **Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie** et les apports solaires passifs mais aussi qui permette l'installation de panneaux solaires. *On notera cependant que ce critère n'est pas impératif compte tenu de la volonté de maintenir une ambiance végétale et plus particulièrement boisée élevée.*

#### Maîtrise des besoins en eau :

- **La récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération**
- **L'organisation de la gestion des eaux pluviales par la maîtrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux sur les espaces publics qui le permettent** (matériaux filtrants).

#### Maîtrise des besoins en énergie liés aux déplacements:

- **L'intégration systématique des modes doux** dès la conception d'opérations, la conception de voiries partagées, à vitesse limitée, la connexion par les modes doux entre l'opération et le réseau existant, les équipements publics, les services...limitent le recours à la voiture.
- **La mutualisation des aires de collecte des ordures ménagères** pour réduire les temps de collecte et limiter les besoins en emprise de voirie adaptée aux engins de collecte sera mise en œuvre. La dimension des voies de circulation s'en trouvera moins contrainte et garantira une meilleure optimisation du foncier.

#### Préservation des ressources naturelles :

- **Une conception économe en entretien des espaces verts permettant une gestion différenciée** nécessaires à la préservation de la biodiversité (voir Trame Verte et Bleue ci-avant): les espèces végétales préconisées sont celles présentes sur le site qui sont donc adaptées au contexte local.

### Cadre de vie et lien social :

- **L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite** : la mise en œuvre de voiries partagées favorisant les modes de déplacement doux permet aussi l'intégration des personnes à mobilité réduite dans tous les quartiers.
- **Les réflexions sur la localisation des espaces publics, verts non dédiés au stationnement doit faciliter les échanges entre habitants** et donc à la fois générer un paysage urbain de qualité, sûr et convivial.

### Schéma d'organisation et principes d'aménagement :

(voir ci-après)

