

OAP – Le Mortier Plat

SURFACES : 2,7 HA

ELÉMENTS DE PROGRAMMATION

En s'intégrant dans le profil de la zone agglomérée actuelle, l'aménagement du site doit :

- Accueillir une opération mixte de logements et d'équipements d'intérêt collectif (école)
- Conserver une densité moyenne de 15 logements / hectare (hors équipement) qui permette à la fois de conserver des espaces de respiration propres à la nature bocagère du secteur tout en assurant une certaine densité cohérente avec la nature dense du centre-bourg.

ENJEUX DE COMPOSITION

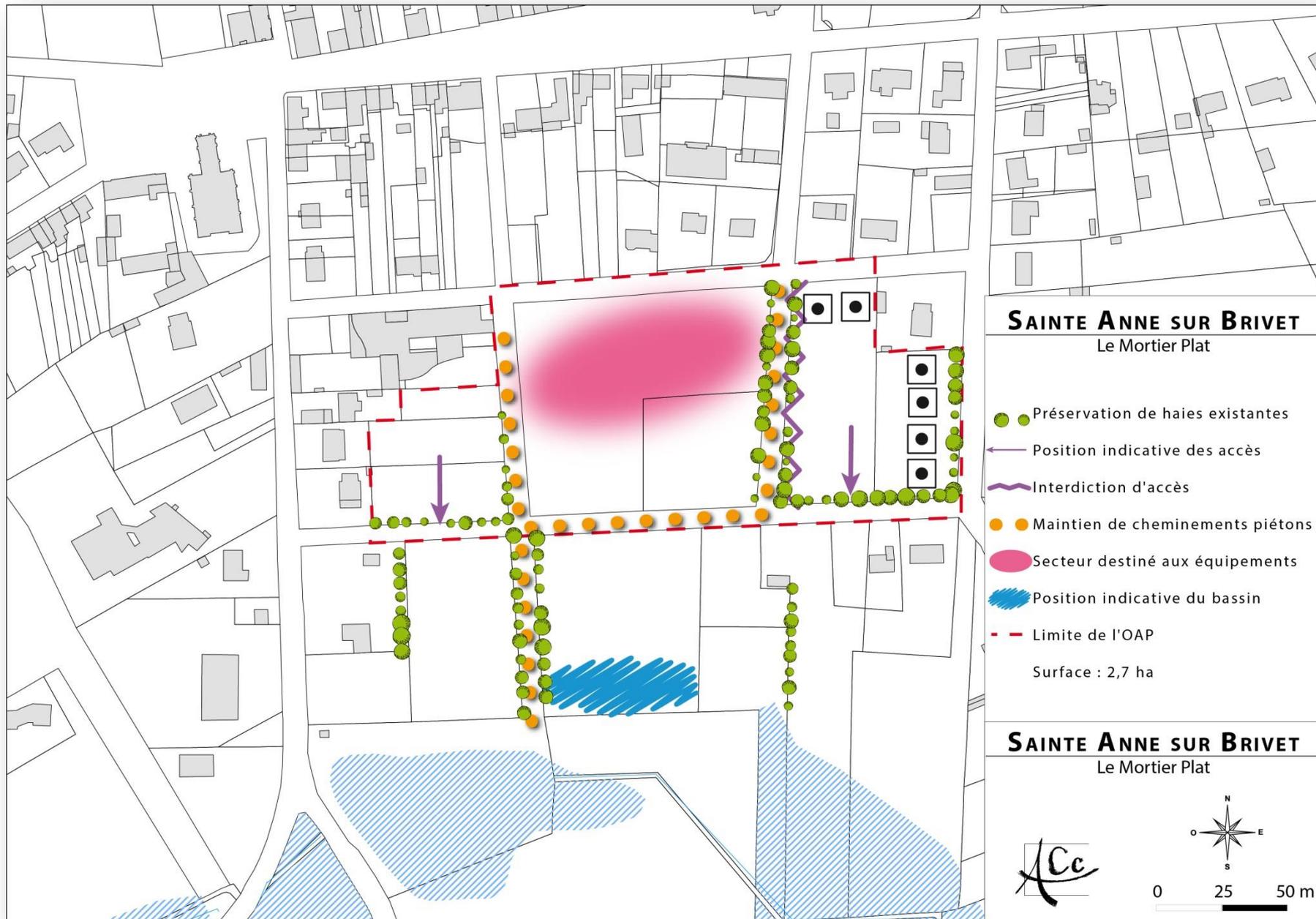
Dans un souci d'épaississement cohérent du tissu urbain, il est important que la composition à venir de l'aménagement du site :

- Préserve au maximum les doubles haies encadrant le site en limitant les créations d'accès
- Conserve le maillage de liaisons douces en lien avec le parc du plan d'eau au sud
- Oriente favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et à l'ombrage des haies

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'opération s'insérant dans un tissu urbain existant, l'aménagement devra veiller à un aménagement de l'ensemble des limites afin d'assurer les intimités.

Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire, en prévoyant juste au nord de l'étang de la Coueronnais un volume total de stockage décennal de 1220 m³ pour un débit de fuite de 31 l/s.



SAINTE ANNE SUR BRIVET

Le Mortier Plat

-  Préservation de haies existantes
 -  Position indicative des accès
 -  Interdiction d'accès
 -  Maintien de cheminements piétons
 -  Secteur destiné aux équipements
 -  Position indicative du bassin
 -  Limite de l'OAP
- Surface : 2,7 ha

SAINTE ANNE SUR BRIVET

Le Mortier Plat



0 25 50 m

OAP – La Chesnaie

SURFACE : 1,3 HA

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une volonté d'épaissir le tissu urbain en limite du cœur de bourg, pour cela il doit :

- Accueillir une opération de logements
- S'intégrer dans son environnement urbain en accueillant une densité moyenne de 15 logements / hectare

ENJEUX DE COMPOSITION

Dans un souci d'épaississement cohérent du tissu urbain, il est important que la composition à venir de l'aménagement du site :

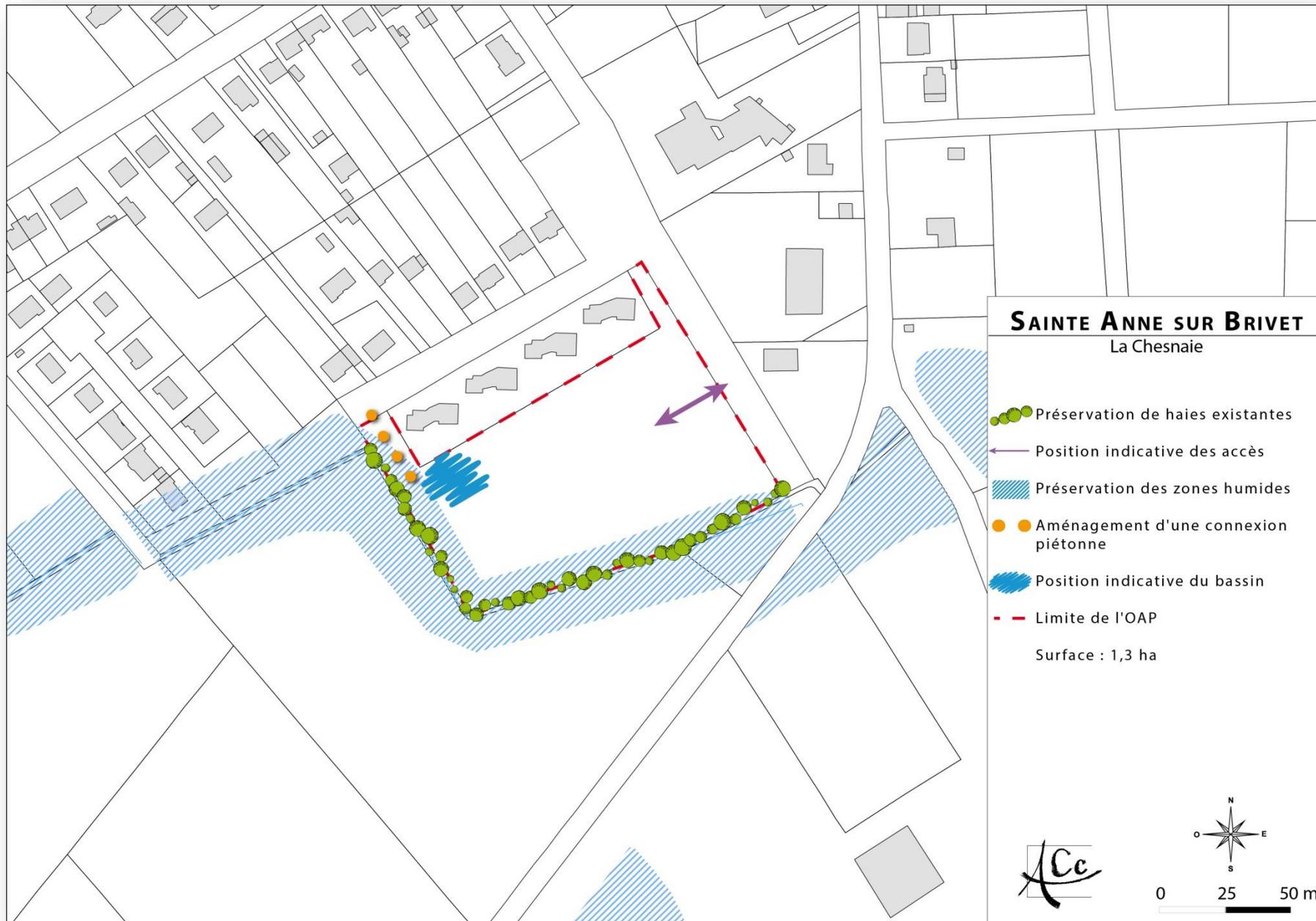
- Aménage une liaison douce entre l'opération et les lotissements existants au nord-ouest
- Prévoit une gestion des interfaces avec le lotissement limitrophe au nord
- Oriente favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site étant concerné par l'existence de zones humides sur ces franges, en lien avec l'environnement agricole, l'aménagement doit :

- Préserver les zones humides dans leur intégralité
- Prévoir le traitement des franges, notamment le maintien des haies existantes, pour assurer une intégration dans le paysage local

Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire, en prévoyant un volume total de stockage décennal de 200 m³ pour un débit de fuite de 4 l/s.



OAP – Les Chêneteaux

SURFACE : 7,7 HA

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur des Chêneteaux prévoit l'urbanisation d'un secteur nord du bourg, à long terme, en épaissement du cœur historique. Ce développement doit prévoir de :

- Accueillir une opération de logements
- D'offrir une diversité d'habitat en accueillant une densité moyenne de 15 logements / hectare

ENJEUX DE COMPOSITION

Le secteur des Chêneteaux bénéficie d'un cadre paysager très qualifiant en lien avec l'environnement agricole que l'aménagement doit préserver en :

- Conservant au maximum les haies transversales au site et en maintenant dans leur intégralité les haies périphériques
- Organisant le maillage de liaisons douces en appui de ces haies vers les quartiers environnants et le cœur de bourg tout en privilégiant le chemin rural existant au sud
- Assurant la desserte du site via des accès diffusés sur les voies d'accès périphériques tout en maintenant le chemin rural au sud pour permettre une potentielle urbanisation des fonds de jardin des habitations du cœur de bourg.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La richesse écologique du site doit être prise en compte dans l'aménagement en :

- Préservant les espaces présentant un intérêt écologique
- Créant ou préservant des liaisons entre les corridors écologiques existants aux abords du site.

Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire, en prévoyant un volume total de stockage trentennal de 1100 m³ pour un débit de fuite de 44 l/s.



OAP – La Hirtais

SURFACE : 45,9 HA

ELÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur économique de la Hirtais s'inscrit dans une volonté de développer une polarité commerciale, tertiaire et d'équipement au contact du pôle urbain de Pontchâteau. L'objectif est de :

- Accueillir une opération à vocation économique tertiaire et commerciale,
- Compléter l'offre en matière d'équipement et logements en lien avec la maison de retraite présente sur Pontchâteau,
- Confirmer la vocation d'équipement au nord de la route départementale, en lien avec la piscine intercommunale
- Confirmer l'offre en matière d'habitat située sur Pontchâteau en façade de la rue du Vélodrome avec une densité de 15 lgts/ha.

ENJEUX DE COMPOSITION

Dans un souci d'intégration au paysage local, dans le respect de la topographie existante, il est important que la composition à venir de l'aménagement du site :

- S'appuie sur une préservation de certaines haies périphériques et s'accompagne d'une végétalisation importante des espaces non bâtis
- Prévoit un système de circulation cohérent au sein de la zone qui permette de concentrer les accès sur le giratoire aménagé à cet effet, voire d'aménager un second accès au sud
- Organise l'aménagement d'un espace tampon en limite des secteurs urbanisés à vocation d'habitat.

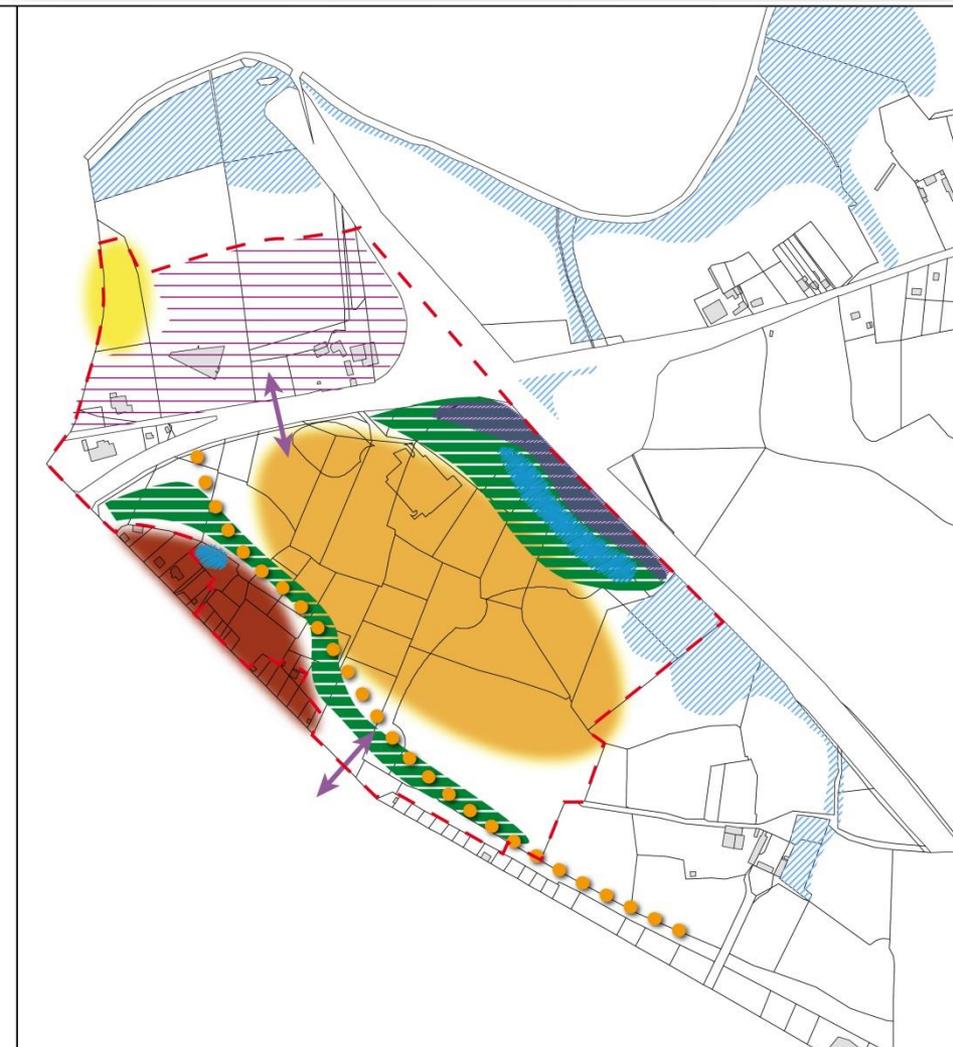
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Au regard du contexte topographique, l'aménagement de ce secteur doit prévoir :

- Une gestion des eaux pluviales à l'intérieur du site pour éviter un désordre hydraulique en aval
- La prise en compte de la nature inondable et/ou humide des terrains au nord de ce secteur.

Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur les différents secteurs : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire, en prévoyant un volume total de stockage :

- décennal de 200 m³ pour un débit de fuite de 4 l/s pour le secteur d'habitat
- décennal de 9500 m³ pour un débit de fuite de 91 l/s pour le secteur économique
- trentennal de 725 m³ pour un débit de fuite de 25 l/s pour le secteur d'équipement et services.



SAINTE ANNE SUR BRIVET
La Hirtais

-  Espace à vocation d'habitat
-  Espace destiné à l'accueil des personnes âgées
-  Espace à vocation d'équipement
-  Espace à vocation d'activité économique
-  Position indicative des accès
-  Aménagement d'une connexion piétonne

-  Espace tampon à prévoir par préservation de haies existantes ou par végétalisation des espaces ou par recul des constructions
-  Position indicative des bassins
-  Zones humides de compensation
-  Zones humides à préserver
-  Limite de l'OAP Surface : 45,9 ha

