Réf. : 24.2148.01

Annexe 13

www.be-oce.fr

INGÉNIERIE DE L'AMÉNAGEMENT
ET DE L'ENVIRONNEMENT

MAITRE D'OUVRAGE

LOTIPROMO SARL
4 Square John Bardeen
85 300 CHALLANS

INSERTION PAYSAGERE DU PROJET

QUARTIER LE MARAIS DOUX - PARTIE NORD

RUE DU MARAIS DOUX
SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ (85)

Edition : 25/07/2025

OCE
12, place Galilée • 85300 CHALLANS
Tel. +33 (0)2 51 35 63 79 • contact@be-oce.fr

SARL au capital de 50 000 € - SIRET : 409 001 153 00041
OCE est un bureau d'études du groupe Novam Ingénierie

I - ADAPTATION DU PLAN MASSE

Le site du projet est enclavé en zone urbaine, dans un secteur à vocation principale d'habitat. Le plan de composition a été travaillé pour permettre l'insertion des nouvelles constructions dans son environnement existant, préserver la quiétude des riverains tout en relevant le défi de la densification urbaine des dents creuses et la préservation des espaces sensibles. Cela passe notamment par la préservation et le renforcement des haies existantes. Des sujets arborés seront également plantés.

Le premier plan masse présentait une implantation des aménagements au sein des zones humides et de la zone d'enjeu fort. Il a été adapté aux différents enjeux de biodiversité afin de réduire les impacts du projet.

Les bâtiments projetés ont une hauteur maximale en R+2+A (attique) afin de réduire la covisibilité. L'OAP autorisait des hauteurs de constructions allant jusqu'à R+3+A pour les formes collectives. Le bâtiment A est en R+2 et le bâtiment B en R+2+A.

De plus, une réunion publique a permis d'aborder les sujets de covisibilité avec les riverains.

À la suite de cette concertation, le bâtiment collectif C et de niveau R+2 a évolué en logements intermédiaires répartis dans deux bâtiments, C et C', de niveau R+1. Ces derniers ont été orientés différemment afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations individuelles situées à l'Est des bâtiments.



Mars 2025 *Juillet 2025*

Figure 1 : Evolution du bâtiment C - Extrait du plan masse du projet

Concernant les co-visibilités potentielles avec les riverains au Nord du projet, les bâtiments B et C ont été implantés avec un recul de près de 20 m par rapport à la limite parcellaire.



Figure 2 : Recul des bâtiments B et C - Extrait du plan masse du projet (Juillet 2025)

Le bâtiment A a également été orienté différemment par rapport à son implantation initiale afin de limiter l'effet de mur et les co-visibilités avec les habitations situées de l'autre côté de la rue. L'habitation existante au Sud (parcelle BY198), ne présente pas d'ouverture vers ce futur collectif (juste un fenestron).



Mars 2025 *Juillet 2025*

Figure 3 : Evolution du bâtiment A - Extrait du plan masse du projet

Le bâtiment D est quant à lui éloigné des habitations existantes. Il est séparé et mis en recul du lotissement au Nord par des lots individuels de typologie similaire à ceux existants.



Figure 4 : Extrait du plan masse du projet (juillet 2025)

D'autres part, de nombreux boisements et plantations arbustives sont prévus sur les espaces verts du projet.

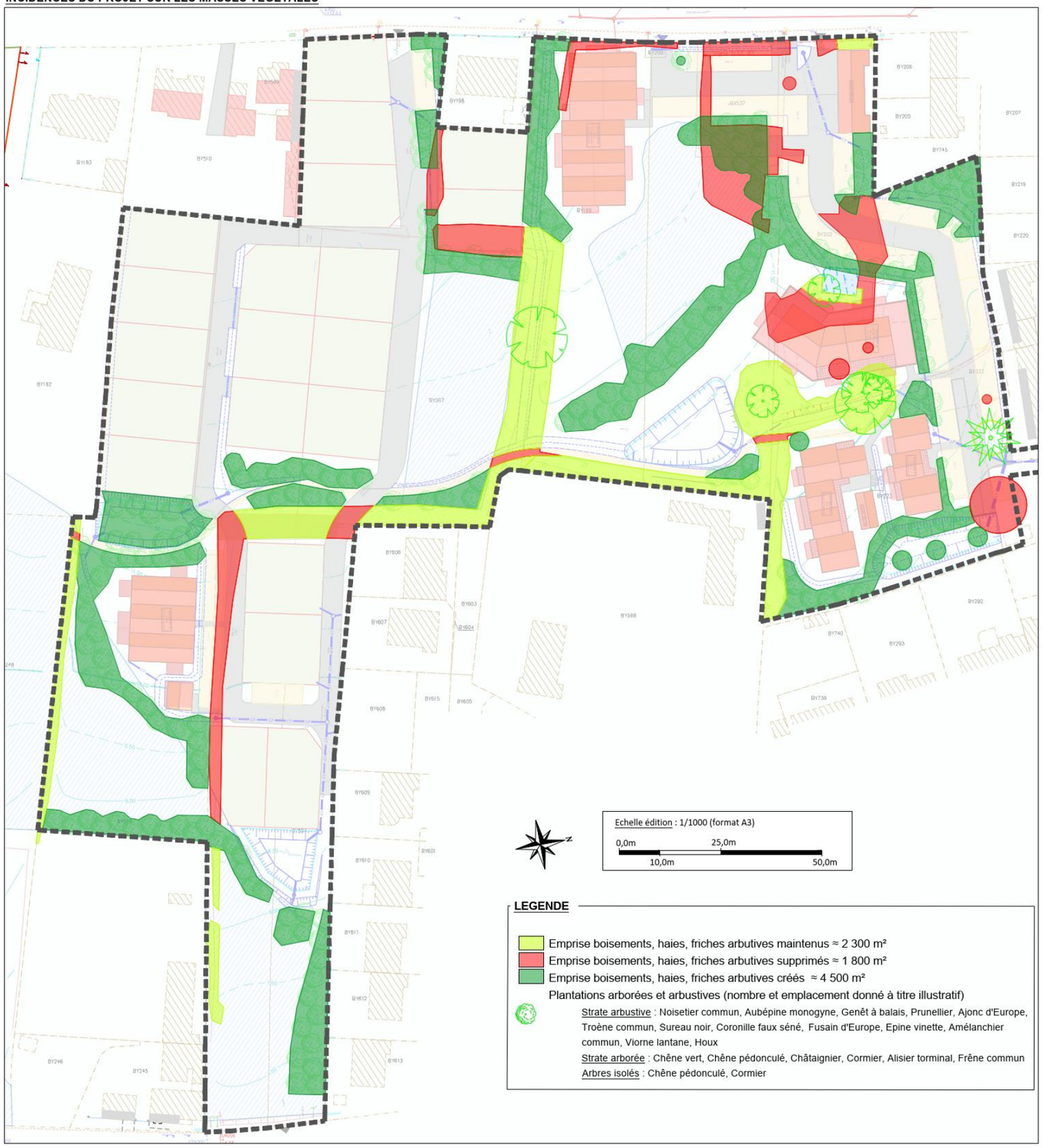
Les plantations champêtres adaptées au site et préconisées sont les suivantes :

- Strate arbustive : Noisetier commun, Aubépine monogyne, Genêt à balais, Prunellier, Ajonc d'Europe, Troène commun, Sureau noir, Coronille faux séné, Fusain d'Europe, Epine vinette, Amélanchier commun, Viorne lantane, Houx ;
- Strate arborée : Chêne vert, Chêne pédonculé, Châtaignier, Cormier, Alisier torminal, Frêne commun ;
- Arbres isolés : Chêne pédonculé, Cormier.

4 500 m² de boisements, haies et friches arbustives seront ainsi créés au sein du projet afin de renforcer la trame verte et assurer des continuités écologiques.

INCIDENCES DU PROJET SUR LES MASSES VEGETALES

CONSTRUCTION DE 89 LOGEMENTS ET 20 LOTS CESSIBLES
OAP NORD - RUE DU MARAIS DOUX - ST HILAIRE DE RIEZ



ORTHOPHOTO fevrier 2025

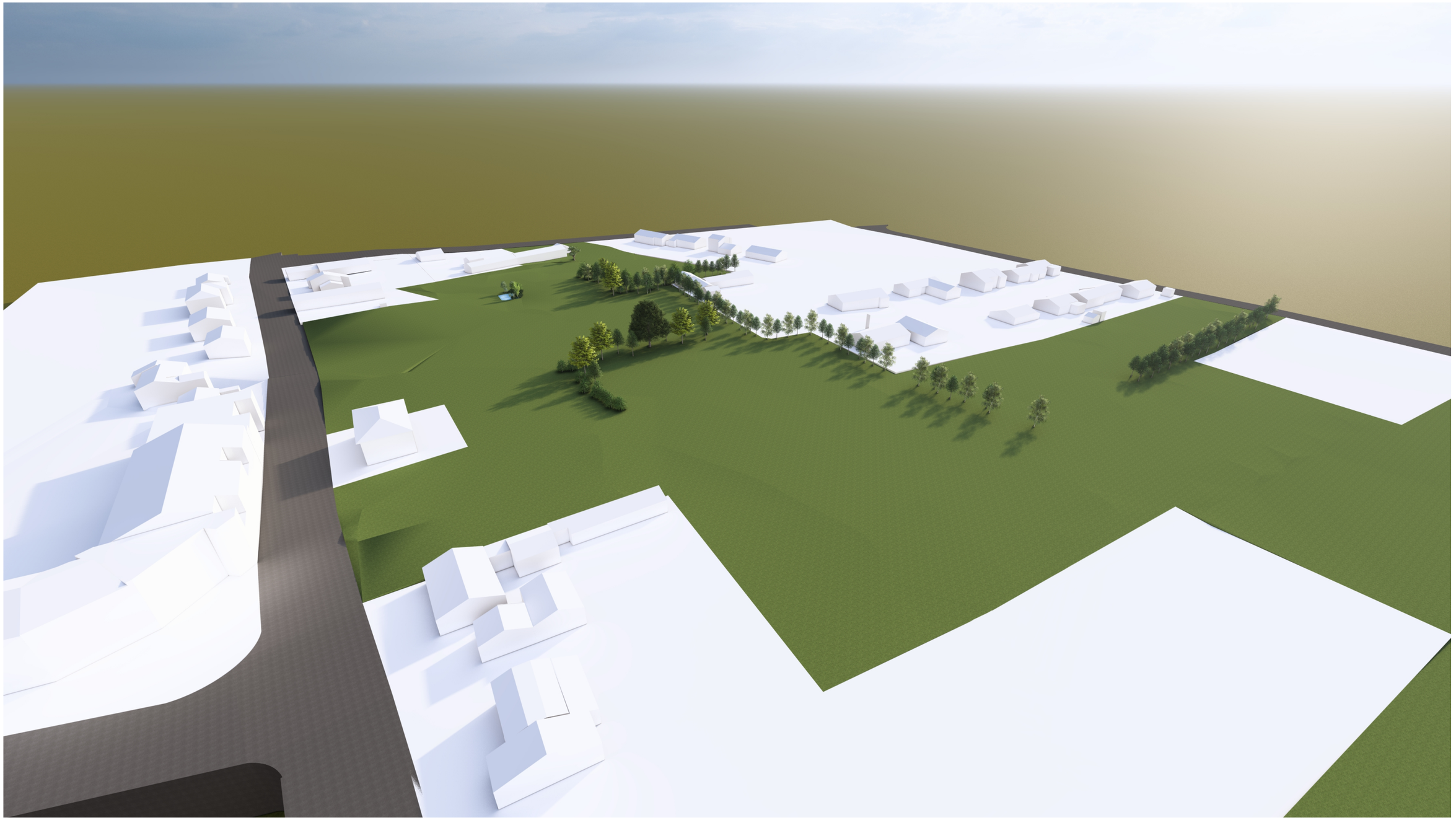


Figure 5 : Masses végétales du projet et plantations envisagées

II - PROJECTIONS 3D

Modélisations 3D - Site existant

Source : LTarchi - Juillet 2025



Modélisations 3D - Projet

Source : LTarchi - Juillet 2025



Modélisations 3D - Projet

Source : LTarchi - Juillet 2025



Modélisations 3D - Projet

Source : LTarchi - Juillet 2025



Modélisations 3D - Projet

Source : LTarchi - Juillet 2025



Modélisations 3D - Projet

Source : LTarchi - Juillet 2025



Modélisations 3D - Projet

Source : LTarchi - Juillet 2025

