

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER APPROUVE LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire

PREAMBULE

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire communal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation du droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire communal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Elles concernent aussi la zone urbaine (U) qui se situe en limite des zones AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis dit « groupé », ZAC....), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

1 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE : « FRANGES BATIES »

Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur la totalité du territoire communal.

A- Éléments paysagers concernés

L'OAP « franges bâties » concernent les éléments paysagers suivants :

- Les haies d'essences locales
- Les alignements d'arbres
- Les boisements d'essences locales

Les éléments les plus remarquables font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement du PLU. Les travaux portant sur ces éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire et à permis de démolir au titre de R151-43 dudit code.

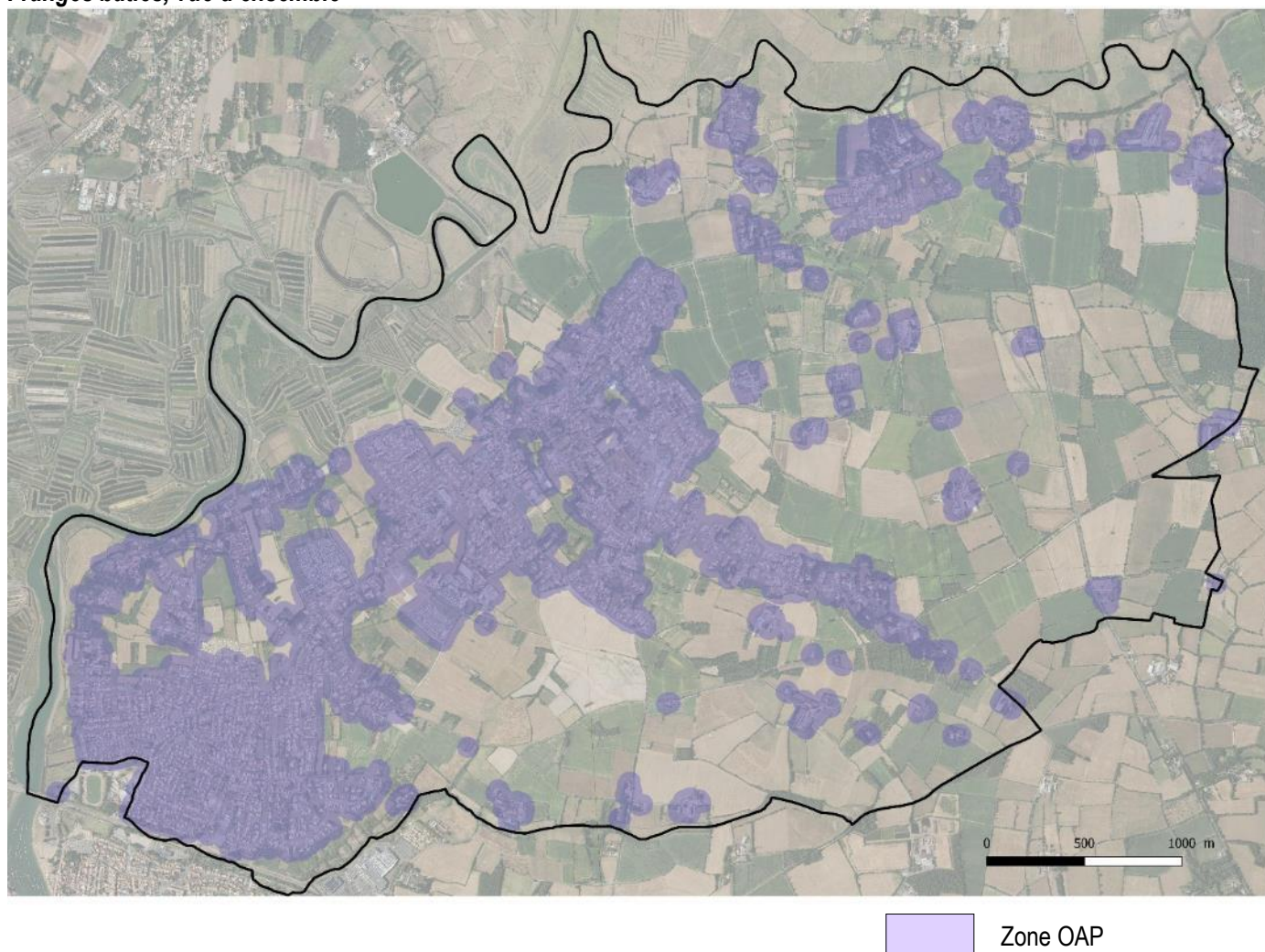
Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la Commune. Aussi, le règlement du PLU prescrit la conservation des clôtures de haies plantées d'essences locales.

Les linéaires d'éléments paysagers peuvent faire l'objet d'emplacements réservés reportés sur les documents graphiques du règlement visant à les compléter.

B. Périmètres concernés

L'OAP « franges urbaines » concernent les périmètres de franges urbaines (50 mètres autour du bâti) visibles sur la carte suivante :

Franges bâties, vue d'ensemble



Pour visualiser en détail le périmètre des franges bâties, se reporter à la couche SIG franges bâties.

A- Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation de l'insertion paysagère des franges bâties. Il s'agit aussi de préserver les espèces et leurs habitats ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement.

B- Actions à mettre en œuvre

• Généralités

Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Ainsi, la réalisation de voies, cheminements, accès traversant une haie est possible si aucune autre solution n'est réalisable. Néanmoins, toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales (cf. liste ci-dessous) au plus près possible de son emplacement initial. Dans le cas d'une haie monospécifique composée d'essences exogènes et/ou horticoles, son remplacement par une haie d'essences locales est préconisé.

Les haies, quelle que soit leur forme, devront être entretenues afin de garantir leur pérennité.

Les alignements d'arbres sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique.

Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

Les espaces boisés d'essences locales doivent être conservés. En prenant garde à abattre un minimum d'arbres, dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère boisé tel que ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur ; mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par de nouvelles plantations d'essences locales sur la parcelle ou à proximité immédiate. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs d'OAP sectorielles.

• Transitions espaces bâtis / non bâtis

Les nouvelles plantations de haies et de boisements devront respecter la liste (non exhaustive) de végétaux recommandés ainsi que celle des essences interdites citées plus bas. Cela permettra ainsi de s'intégrer au mieux au paysage agro-naturel limitrophe.

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble (permis d'aménager, permis « groupés », permis valant division...), des haies respectant les listes de végétaux citées ultérieurement devront obligatoirement être plantées en frange, que cette frange soit constituée d'une limite domaine privé/domaine public, d'une limite opération d'ensemble/zone agro-naturelles. Cela permettra d'intégrer les nouvelles constructions au paysage agro-naturel alentour. Cette règle ne s'appliquera pas dans le cas où est prévu la création d'un front urbain à l'alignement.



Haie multistratée

En outre, la valorisation des franges existantes par la végétation en place et nouvelle est à renforcer.

Les haies existantes devront être entretenues et consolidées afin d'être pérennisées. Il est également préconisé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

En frange bâtie, les haies multistrates et les haies basses avec arbres sont à privilégier pour leur caractère occultant.

Néanmoins, d'autres types de haies pourront être autorisés pour varier les formes et donc diversifier les ambiances et les perceptions depuis les espaces naturels et agricoles, et les voies de communication.



Haie basse avec arbre

Dans le cadre de nouvelles plantations, une liste de végétaux est proposée afin d'assurer une bonne intégration avec le paysage et l'environnement de la commune. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée a édité des guides de plantation selon les grands milieux du département. Les guides « planter dans le littoral », « planter dans le bocage » et « planter dans le marais breton » téléchargeables sur le site internet du CAUE sont des bonnes références pour choisir les essences végétales à planter. Les listes ci-dessous constituent une synthèse pour la commune du Fenouiller. Enfin, certaines essences sont également interdites en raison de leur mauvaise intégration au paysage local, ou de leur caractère invasif.

Espèces préconisées (liste non exhaustive)

Arbres

Alisier torminal
 Charme commun
 Châtaignier
 Chêne chevelu, pédonculé, pubescent, sessile, tauzin et vert
 Cormier
 Erable champêtre et de Montpellier
 Frêne commun* et oxyphylle*
 Merisier
 Néflier
 Poirier et pommier
 Saule blanc
 Tilleul à petites feuilles

Arbustes

Ajonc d'Europe
 Arbousier
 Cornouiller sanguin
 Eglantier
 Fusain d'Europe
 Genêt à balai
 Houx
 Noisetier commun
 Prunellier
 Sureau noir
 Tamaris de France et de printemps
 Troène commun
 Viorne lantane et obier

* Les frênes commun et oxyphylle seront à utiliser avec parcimonie en raison de la présence de la maladie de la chalarose dans des territoires proches tels que le marais poitevin. La répartition de cette maladie pourra être amenée à évoluer.

Espèces interdites

Partout

Le Conservatoire botanique de Brest a édité un document listant les plantes vasculaires invasives de la région des Pays de la Loire.

Parmi celles-ci, on retrouve notamment les essences suivantes qui sont à proscrire pour leur caractère invasif avéré (a) ou potentiel (p) :

Le séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* (a)
 L'herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (a)
 L'ailanthe glanduleux - *Ailanthus altissima* (a)
 La renouée du Japon - *Reynoutria japonica* (a)
 Le robinier pseudo-acacia - *Robinia pseudoacacia* (a)
 L'érable sycomore - *Acer pseudoplatanus* (p)
 L'arbre aux papillons - *Buddleja davidii* (p)
 Le mimosa d'hiver - *Acacia dealbata* (p)
 Le laurier sauce - *Laurus nobilis* (p)
 Le laurier cerise - *Prunus laurocerasus* (p)
 Le noyer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia* (p)

En limite avec l'espace public

Afin de s'intégrer au paysage local, les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.), ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, chalef de Ebbing, etc.) sont interdites en limite de l'espace public.

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

A- Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

NB : Les tracés des voies schématisés sur les OAP sectorielles indiquent des principes de localisation et d'implantation. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation opérationnelle précise et définitive. Ils peuvent être adaptés en fonction de la topographie du site mais aussi lors de la définition opérationnelle ultérieure du projet sur le secteur.

B- Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un **objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclue les voiries et espaces publics ou communs. Le SCOT arrête une densité de 25 logements/ha sur le Val de Vie et de 15 logements/ha pour les secteurs en extension urbaine sur le reste de la commune.**

Seule l'OAP rue du centre se situe en extension urbaine. La densité arrêtée est de 25 logements/ha.

Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 logements, la construction de 3 logements ne doit pas compromettre la construction des 2 autres logements potentiels).

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

Les grandes typologies d'habitat à respecter :

Maisons individuelles isolées → Pavillons, maisons de ville

Typologie de logements individuels isolés sans contact avec les bâtis mitoyens.

Maisons individuelles groupées → Maisons de ville

Typologie de logements mitoyens à deux ou à trois.

Maisons individuelles mitoyennes → Maisons de ville

Typologie de logements en bande ou plus de trois logements sont mitoyens.

Petit collectif → Immeuble de logements superposés.

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, en R+1+ combles maximum et ayant une entrée commune ou des entrées séparées.

Collectif → Immeuble de logements superposés.

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés supérieur en hauteur à du R+1+ combles.

C- Logements sociaux

Dans les secteurs d'OAP de plus de 4000 m², 30% des logements produits devront être des logements sociaux.

La règle de l'arrondi au supérieur s'applique pour le calcul.

Lors de la réalisation par tranche d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un secteur comportant une obligation de réalisation de logements sociaux, chaque tranche devra produire 30% de logements sociaux sur le total de logements produits pour la tranche concernée. Il ne pourra donc pas y avoir de report sur les tranches non encore réalisées. Cette règle ne s'applique pas à l'OAP du centre bourg.

D- Topographie

Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble peut être naturellement assez pentu. C'est pourquoi, il est nécessaire, lorsqu'elle existe, de composer avec cette dénivellation.

Le bâti et les aménagements doivent venir s'ancrer dans la pente naturelle, par un jeu de niveaux et limiter les mouvements de terrain.

Les voies internes aux opérations d'ensemble doivent au maximum composer avec les courbes de niveau.

Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.

E- Intégration environnementale

• Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchées.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.

• Gestion du pluvial

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue, tranchées et voies drainantes....) est la règle à respecter dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis « groupé », permis valant division....). Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.

F- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Les haies à créer devront respecter les dispositions relatives aux types de haies et aux essences préconisées et interdites de l'OAP « Franges Bâties ».

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES A CHAQUE SECTEUR

Légende :



Principe de zone U AU, N respectant les dispositions réglementaires correspondantes.



Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)



Principe de desserte à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.



Principe de liaison douce à créer



Principe de front urbain à créer, à l'alignement ou en retrait



Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Franges Bâties »



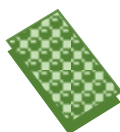
Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer ou aménager



Muret en pierre à conserver



Arbre à conserver



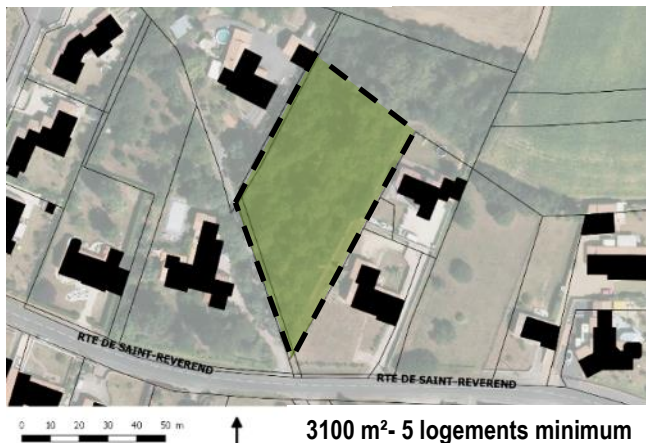
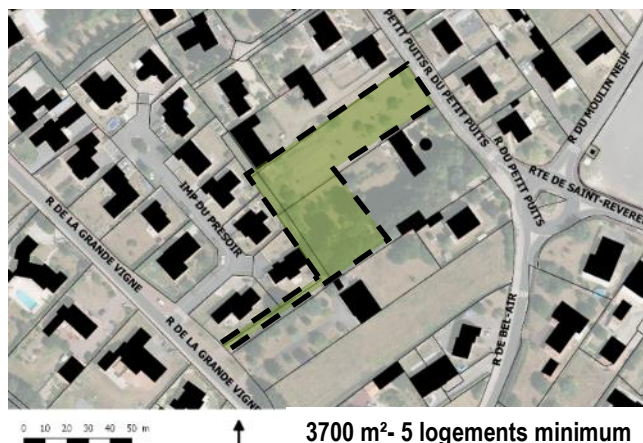
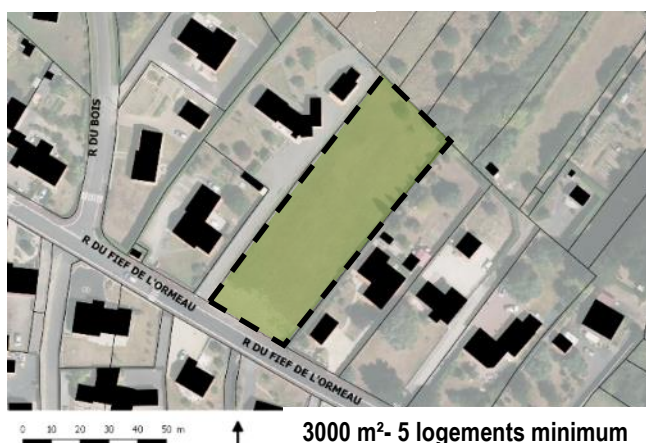
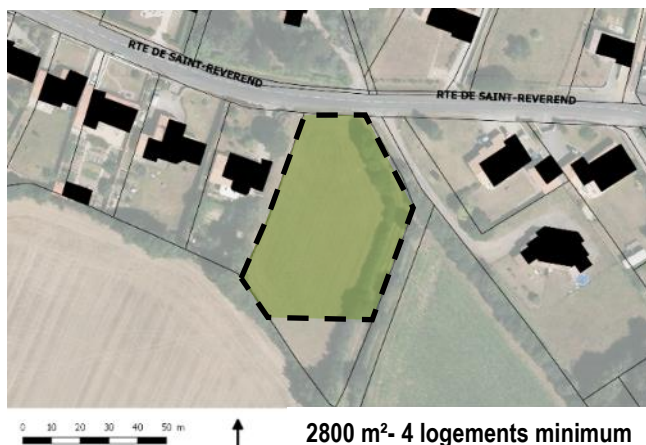
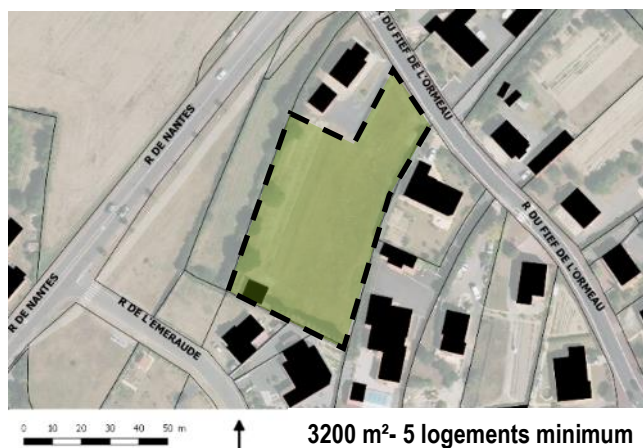
Principe de conservation d'espace vert boisé ou non lié à la présence d'anciennes carrières



Zone non aedificandi

A. Orientation d'aménagement et de programmation concernant les unités foncières de moins de 4000 m².**Etat des lieux :**

Ces unités foncières situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (sauf le secteur OAP route de Nantes situé en extension) sont des parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, de bois mais aussi pour certaines des emprises ayant toujours une vocation agricole.

OAP 1 route de Saint Réverend**OAP 1 rue du Petit Puit****OAP 1 rue de Fief de l'Ormeau****OAP route de Nantes****OAP 2 rue de Saint Réverend****OAP 2 rue du Fief de l'Ormeau**

Orientations :

La vocation principale de ces secteurs est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Concernant l'OAP route de Nantes, aucune voie, ni accès ne pourra se faire directement sur la route de Nantes.

Conformément à l'OAP « Franges Bâties », les haies d'essences locales de ces secteurs soumis à OAP sont protégées.

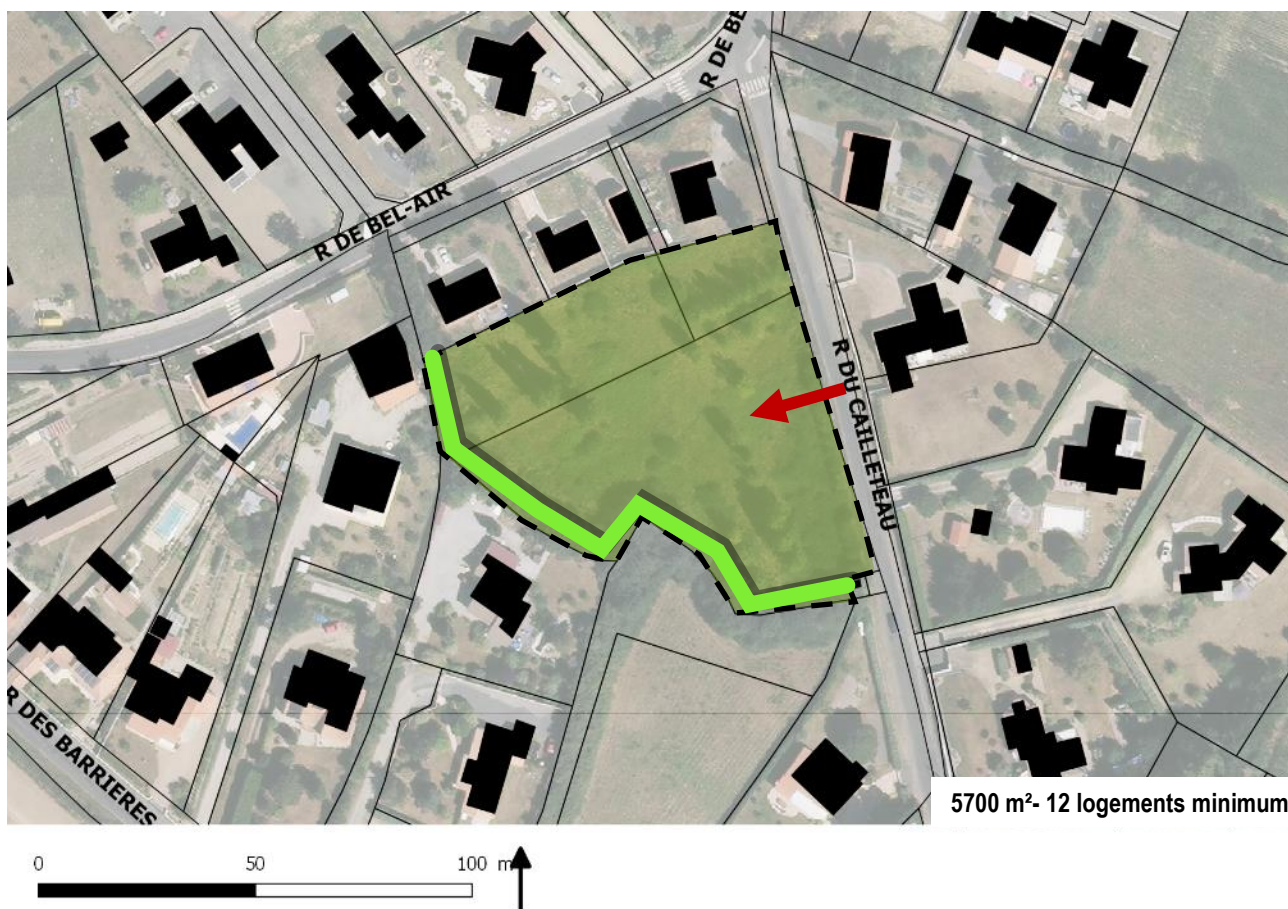
Devront être conservé un maximum de sujets arborés et ceux d'essences locales.

B. Orientation d'aménagement et de programmation concernant les unités foncières de plus de 4000 m².

- *OAP de la rue du Cailleteau*

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément.

**Orientations :**

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP 2 rue de la Grande Vigne

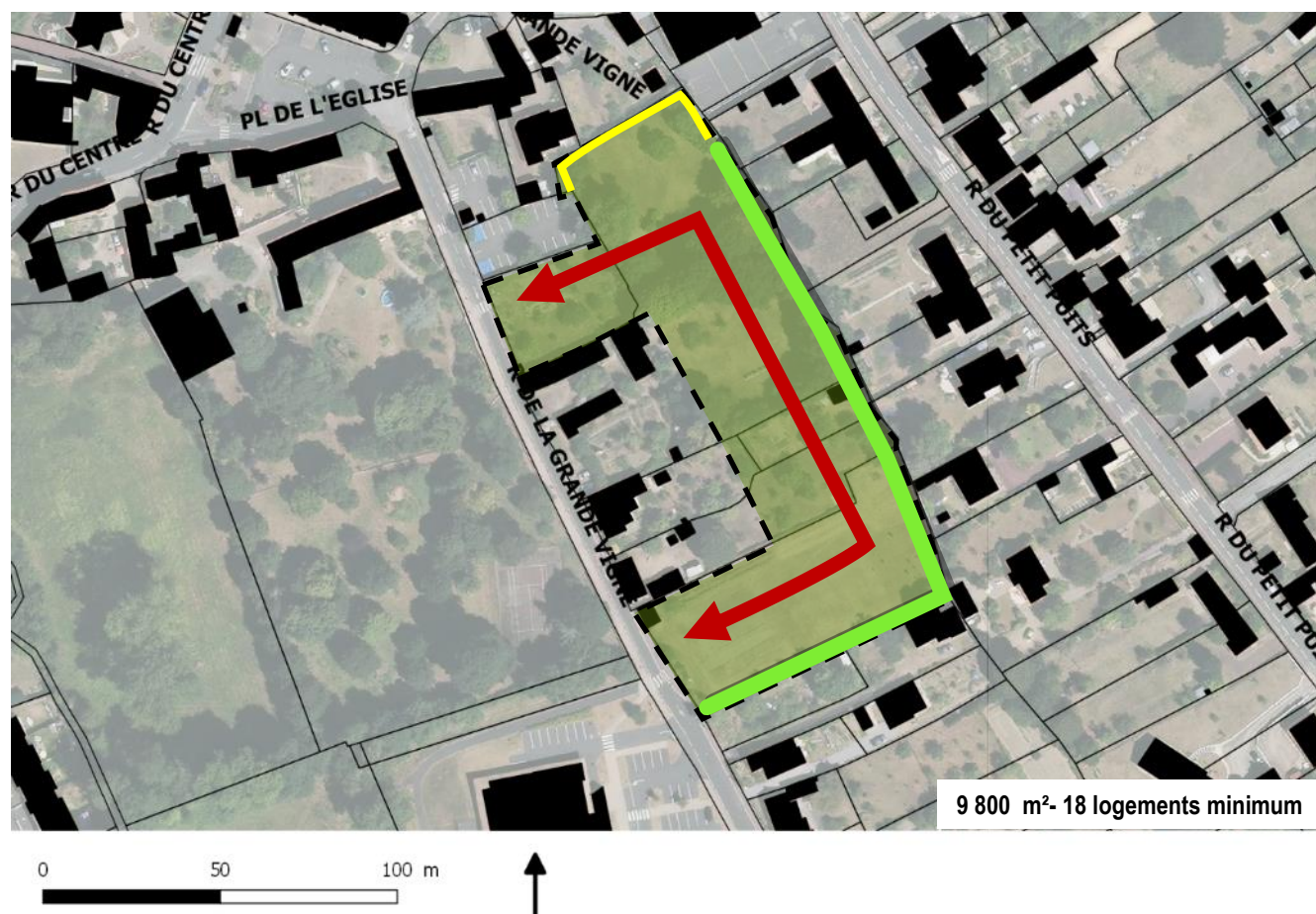


Etat des lieux :

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément, pour l'essentiel situées en fond de jardin.

Photos :



**Orientations :**

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Devront être conservés les sujets arborés les plus majestueux et ceux d'essences locales.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP de la rue du Centre

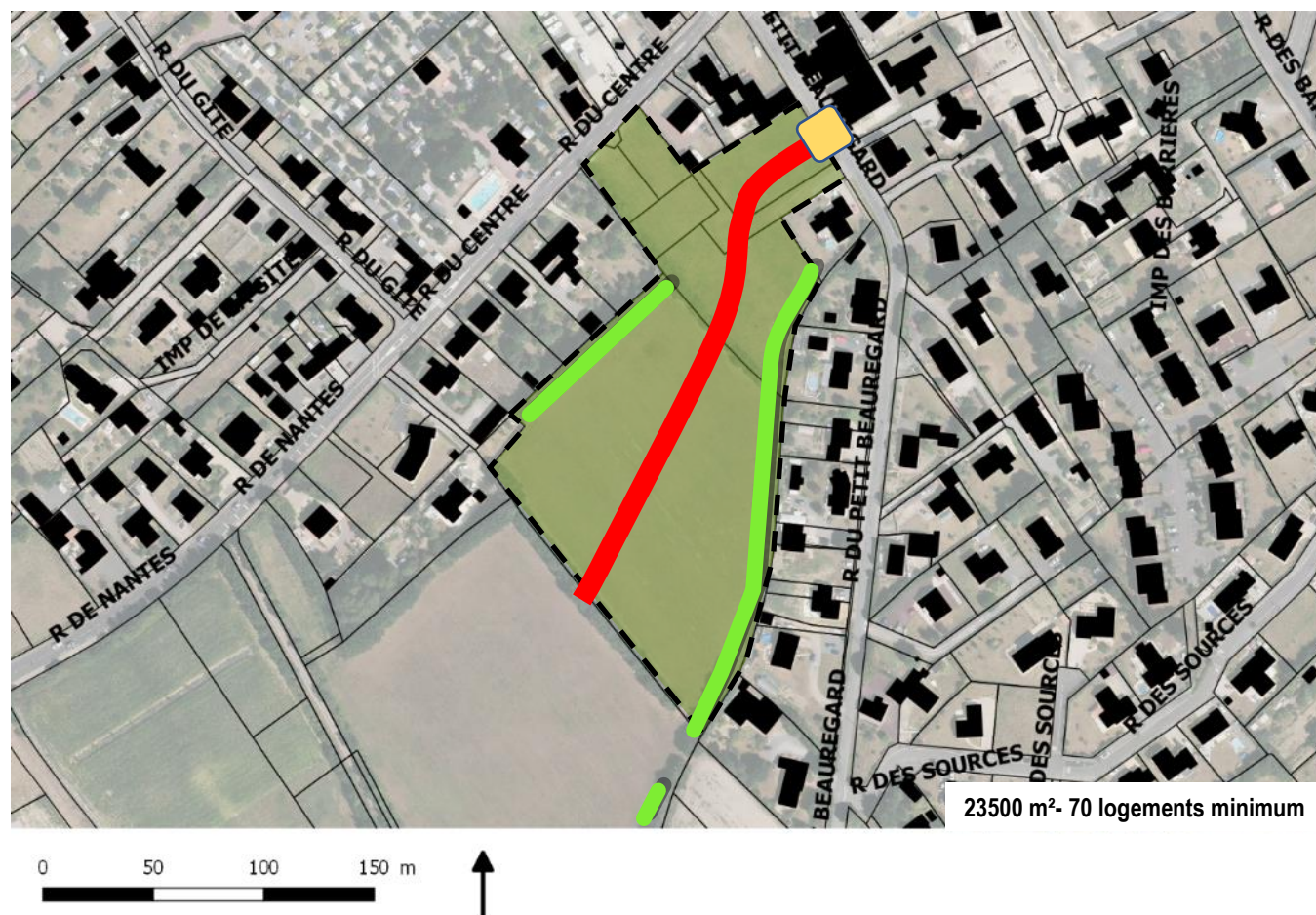


Etat des lieux :

Cette unité foncière se situe en extension de l'enveloppe urbaine. Elle se compose de parcelles en attente d'urbanisation mais aussi de parcelles ayant un usage agricole.

Photos :





Orientations :

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

La voie structurante à créer sera doublée d'un mail paysagé destiné aux cheminements doux. Des voies secondaires permettront de desservir l'arrière de l'opération et viendront se connecter à la voie structurante.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif et/ou collectif.

Les collectifs s'implanteront de part et d'autres de la voie structurante à créer.

Les implantations, volumes, architectures des collectifs devront être variés, afin d'éviter le sentiment d'uniformité et l'effet « barre d'immeubles ».

Les accès « sortie et entrée » seront interdits rue du Centre.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP de la rue de la Tonnelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de deux parcelles non bâties.

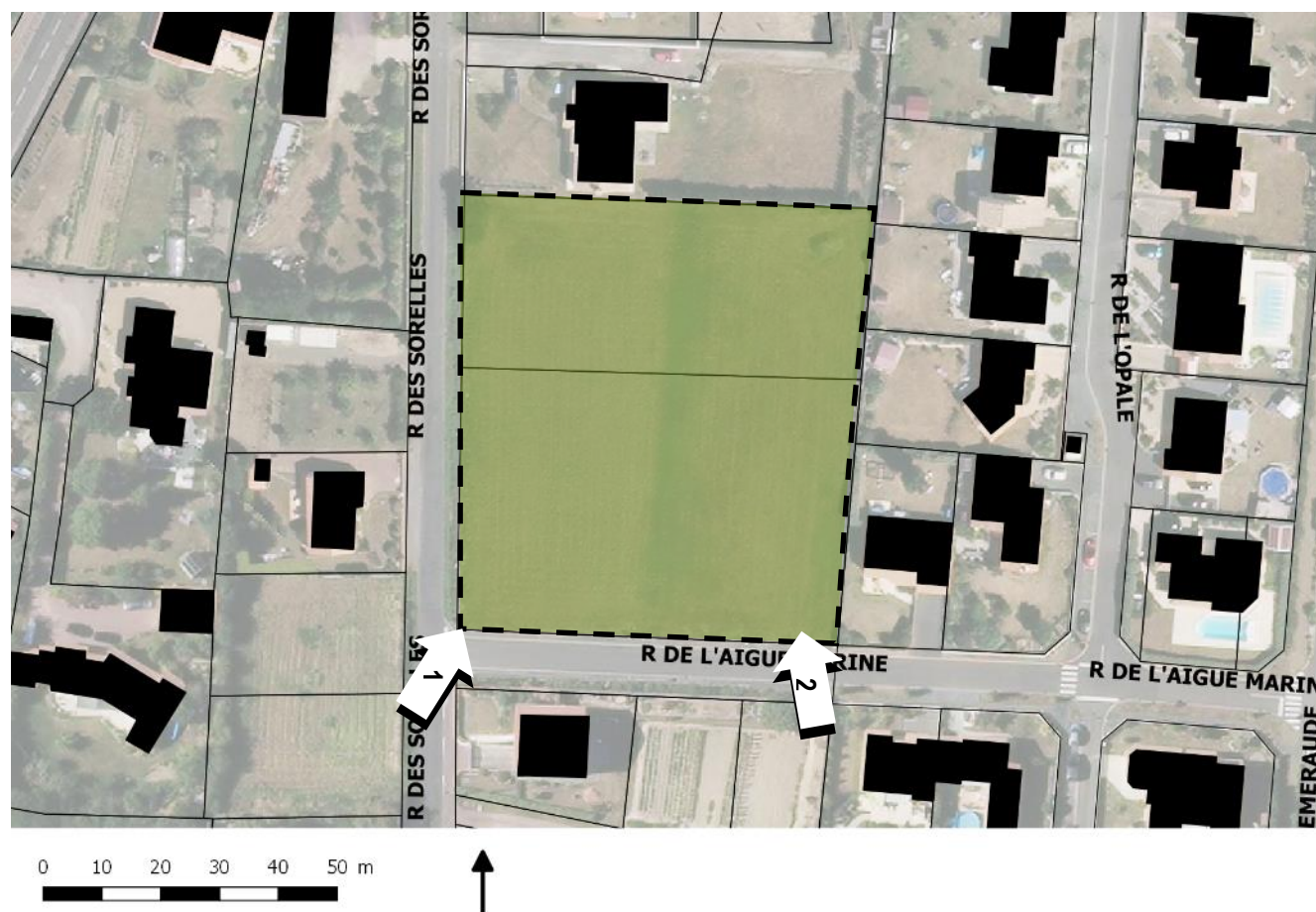
Photos :

**Orientations :**

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

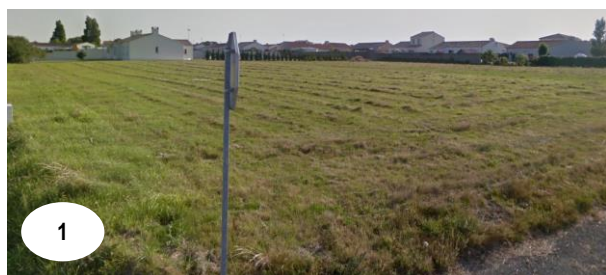
- OAP de la rue de l'Aigue Marine

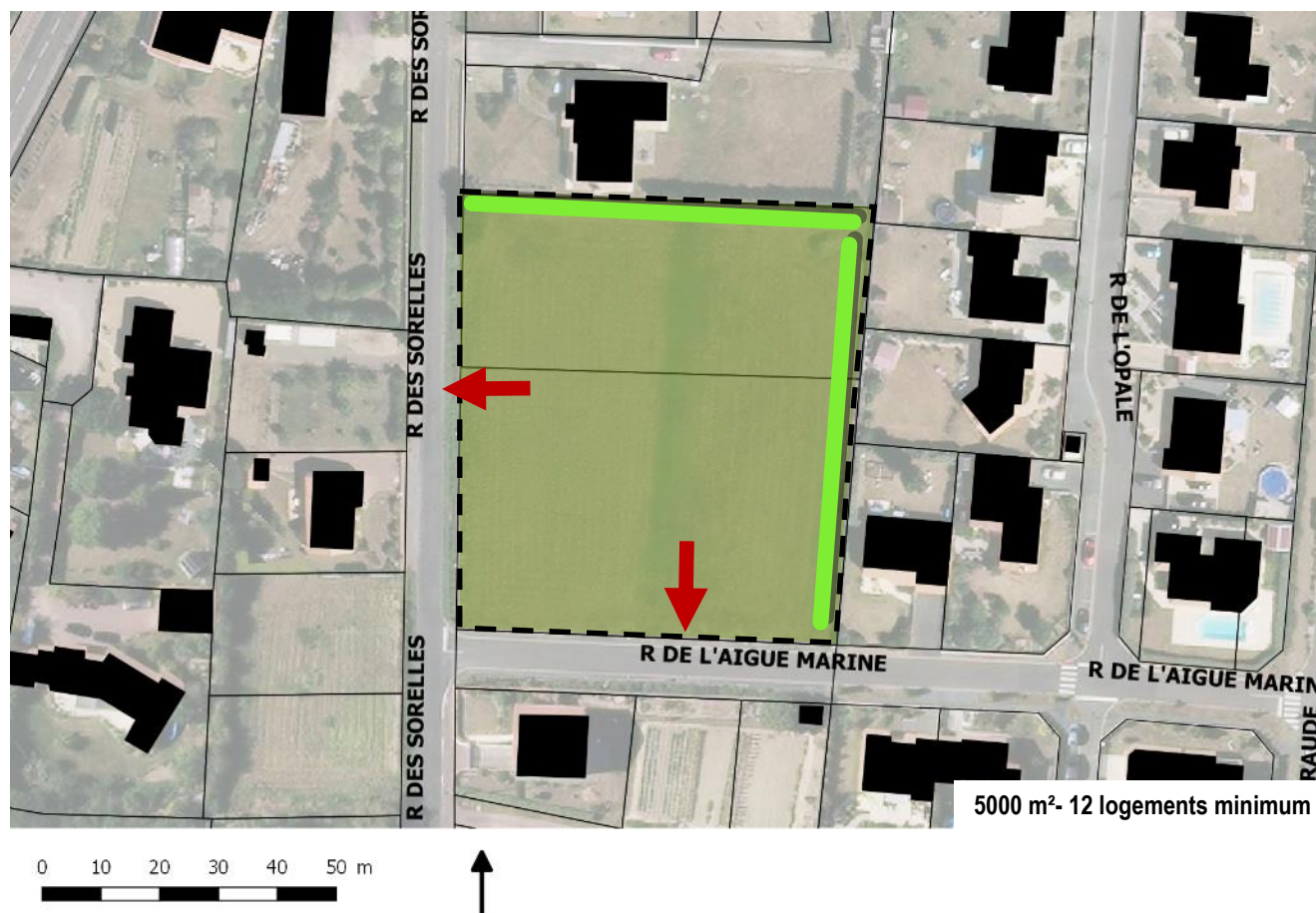


Etat des lieux :

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de deux parcelles ceintes par un secteur d'habitat pavillonnaire.

Photos :



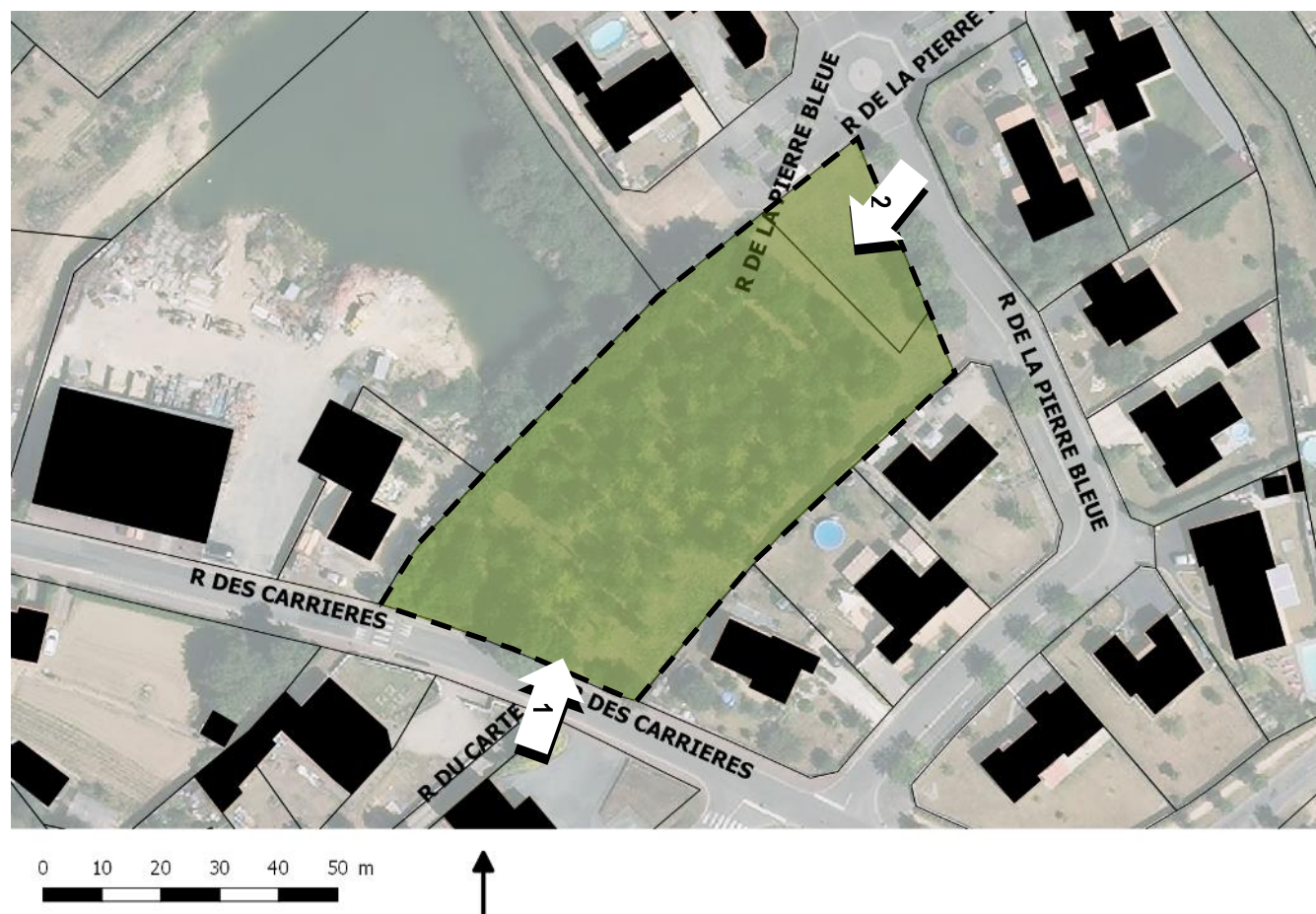
**Orientations :**

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP de la rue la Pierre Bleue

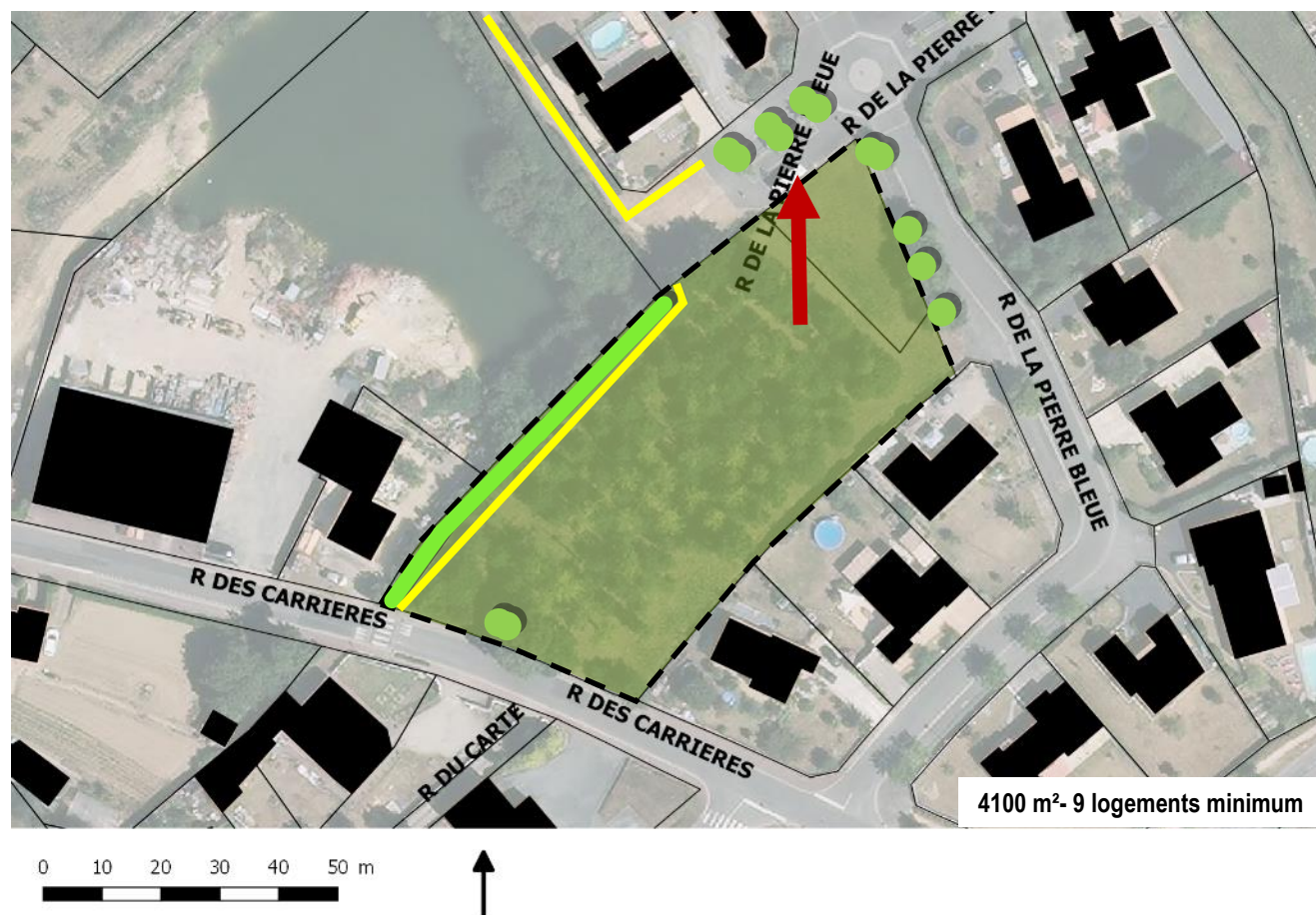


Etat des lieux :

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de deux parcelles non bâties. La plus importante des deux porte un boisement sans valeur particulière.

Photos :





Orientations :

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Les accès « sortie et entrée » sont interdits rue des Carrières.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP rue des carrières

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de plusieurs parcelles situées en fond de jardin, à usage de jardin d'agrément. De beaux sujets arborés sont présents sur le site.

Photos :



Orientations :

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Devront être conservés un maximum de sujets arborés et notamment les plus majestueux et ceux d'essences locales.

Ce périmètre est concerné par d'anciennes carrières, aussi, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception ou leurs dimensions, la stabilité du terrain et des terrains avoisinants.

- OAP de la rue des Gautronnières

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de deux parcelles non bâties sans usage particulier. De beaux sujets arborés sont présents sur le site. Un dénivelé important ne permet pas son accès depuis le chemin du Pinier aux Patureaux.

Photos :



Orientations :

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

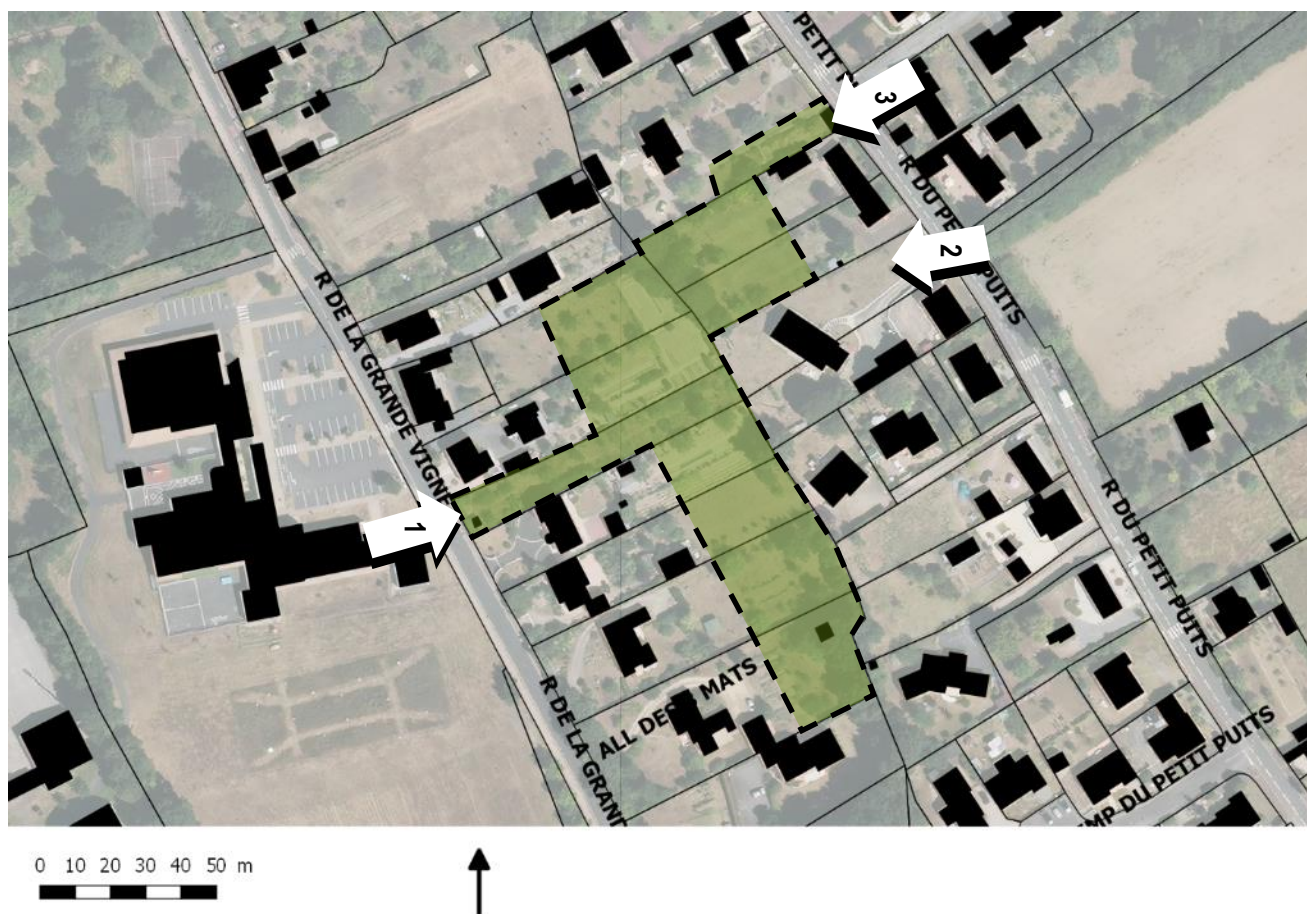
Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Devront être conservés un maximum de sujets arborés et notamment les plus majestueux et ceux d'essences locales.

Ce périmètre est concerné par d'anciennes carrières, aussi, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception ou leurs dimensions, la stabilité du terrain et des terrains avoisinants.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP 3 de la rue la Grande Vigne

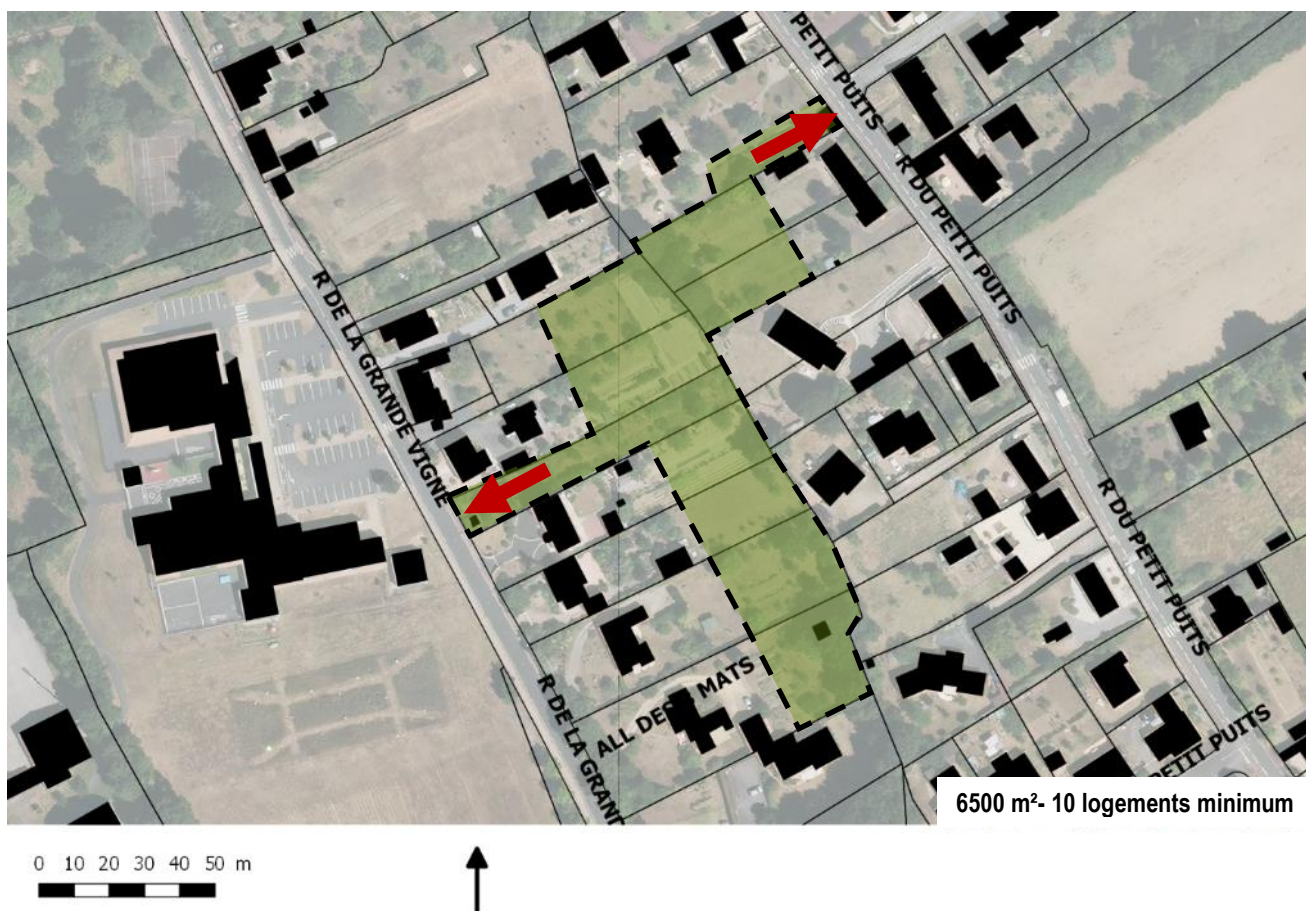


Etat des lieux :

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de plusieurs parcelles situées en fond de jardin, à usage de jardin d'agrément. De beaux sujets arborés sont présents sur le site.

Photos :





Orientations :

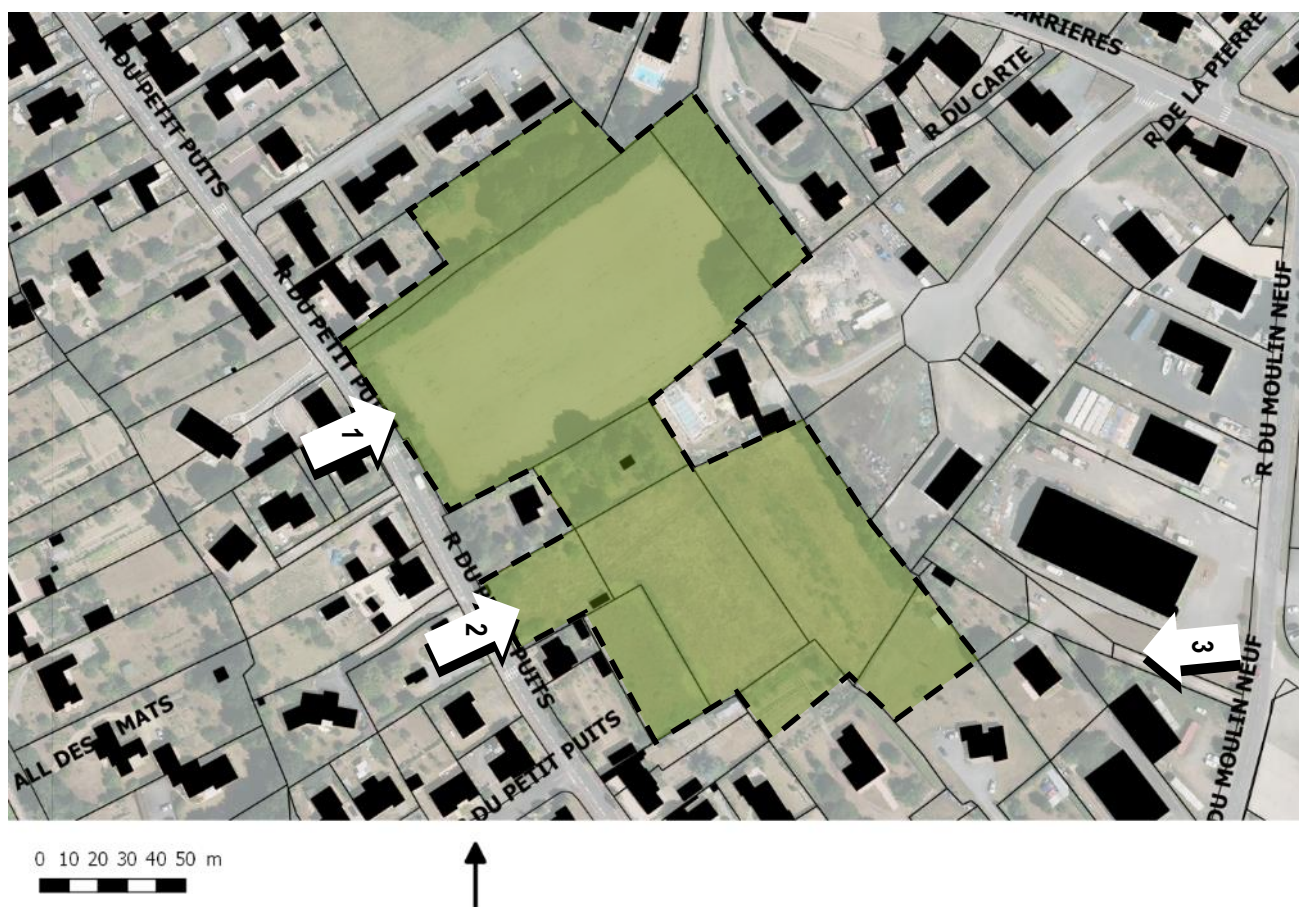
La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Devront être conservés les sujets arborés les plus majestueux et ceux d'essences locales.

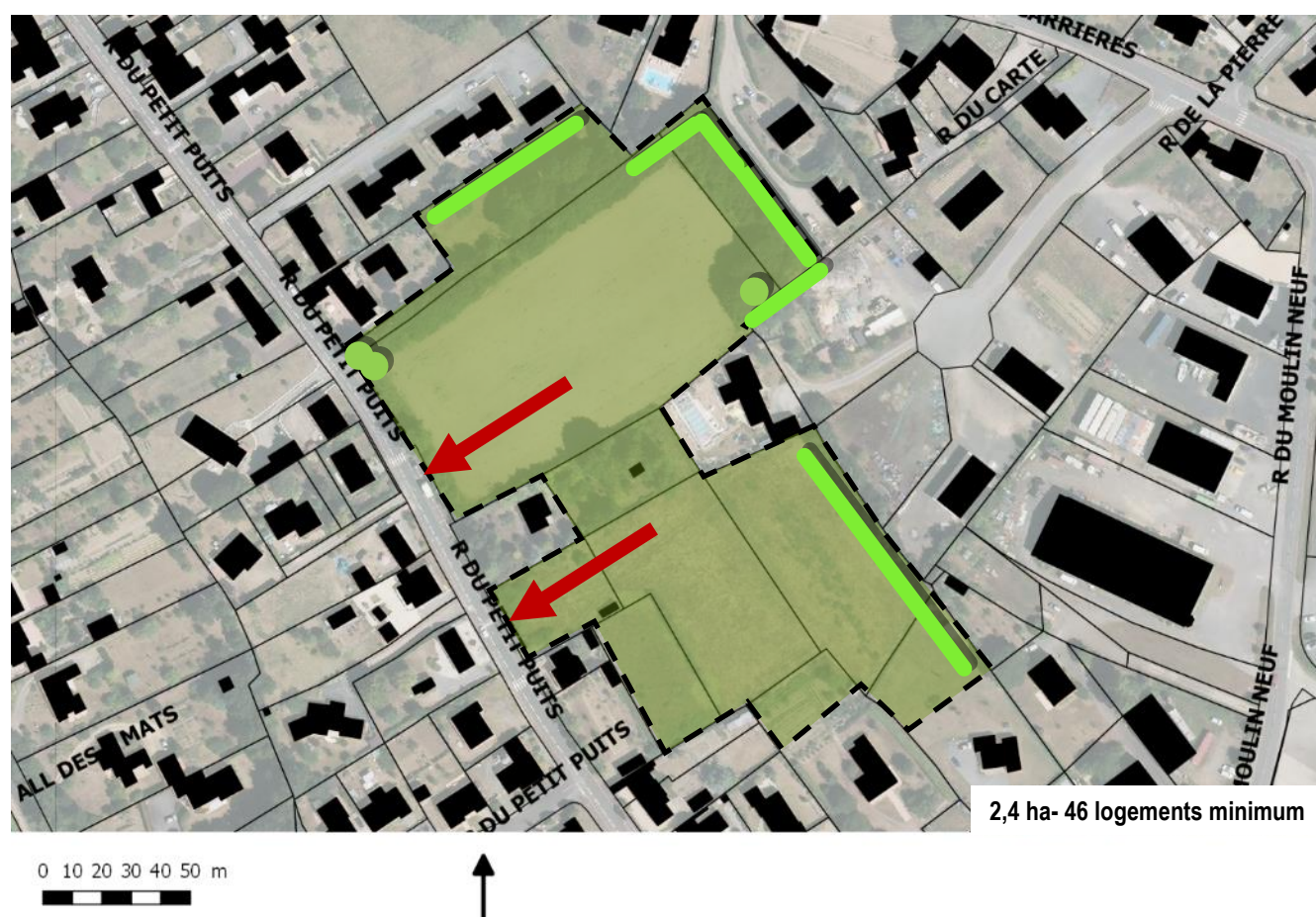
Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP 3 de la rue du Petit Puit

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine, se compose de plusieurs parcelles dont une a conservé un usage agricole, d'autres ne semblent pas avoir d'usage particulier.

Photos :



Orientations :

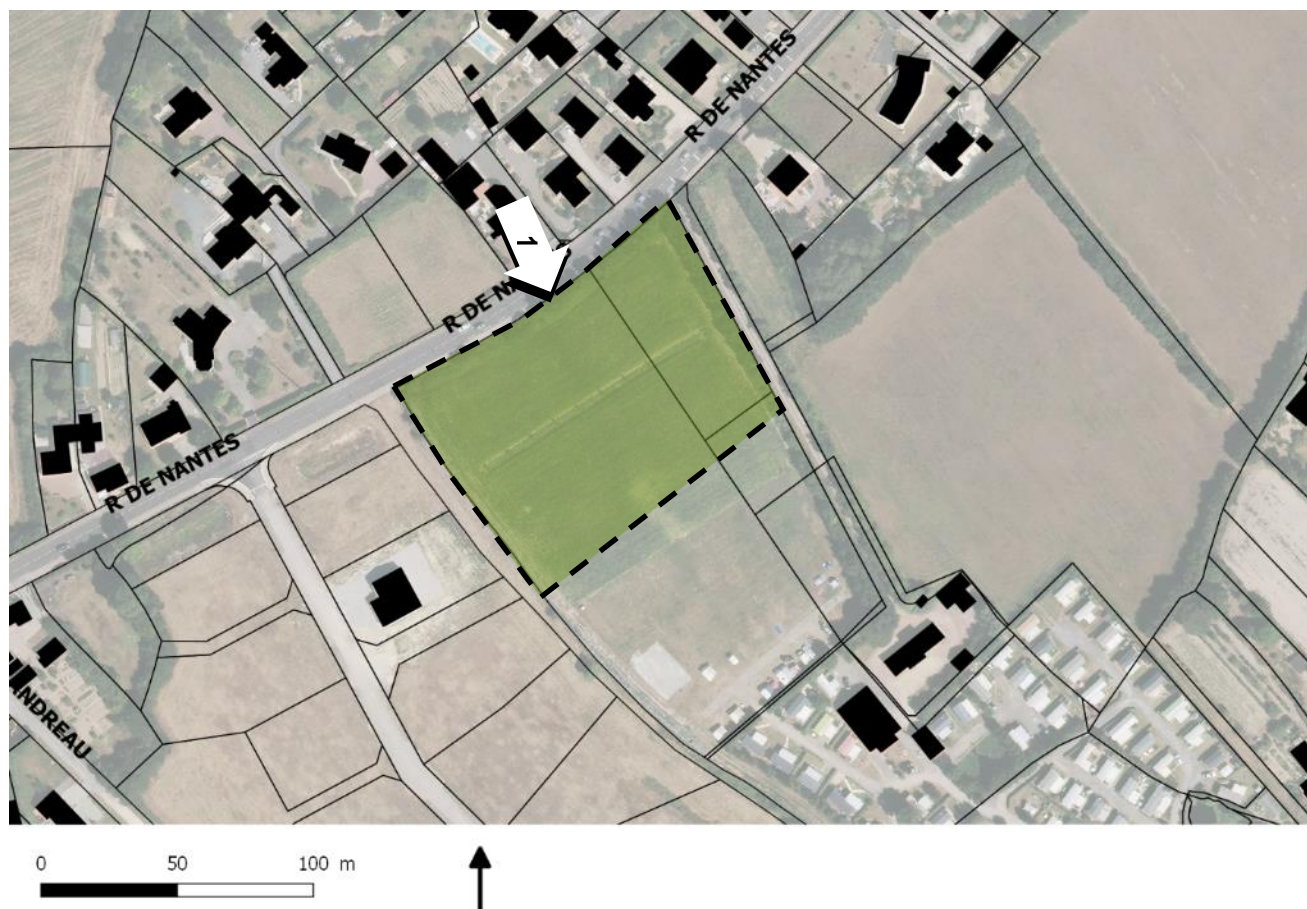
La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Les typologies de bâti à construire sont les maisons individuelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou petit collectif.

Devront être conservés les sujets arborés les plus majestueux et ceux d'essences locales.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

- OAP de la ZAE de la route de Nantes

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière qui se situe en extension de l'enveloppe urbaine, se compose de plusieurs parcelles qui ont conservé un usage agricole.

Photos :

**Orientations :**

La vocation principale de ce secteur est économique.

L'objectif est de répondre aux besoins des porteurs de projet, qui, pour certains n'ont pas pu s'installer dans la ZAE existante car la superficie des terrains proposés était trop importante.

Des superficies moindres doivent être envisagées sur ce secteur.

0 25 50 75 100 m

Ce secteur situé sur le pourtour de l'enveloppe urbaine porte pour partie au sud une zone urbanisée du bourg ancien et au nord une partie plus naturelle composée d'un petit boisement et d'une zone humide repérée par le SAGE.





Orientations :

La vocation principale de ce secteur est mixte (habitat, commerces).

Les typologies de bâti à construire sont des constructions nouvelles isolées et/ou mitoyennes et/ou groupées et/ou du petit collectif et/ou du collectif.

Ce secteur est concerné par le projet de restructuration du centre bourg. Il s'agit de réorganiser le quartier.

Ce projet passera par de la rénovation urbaine, de la réhabilitation urbaine mais aussi par la construction de nouveaux immeubles. Dans tous les cas, les projets menés sur ce secteur devront présenter les caractéristiques du tissu urbain de centre bourg : un principe d'alignement ou de léger retrait par rapport aux voies. La mitoyenneté devra être recherchée en priorité. Les projets réalisés rue du Centre devront par leur qualité urbaine et architecturale, présenter un front bâti structuré.

Des voies de desserte interne sont prévues, ainsi que la création de stationnements et d'espaces verts de qualité.

Des cellules commerciales sont prévues. Il s'agit ici de conforter le cœur de bourg dans sa vocation de mixité fonctionnelle, d'en faire un véritable lieu d'échanges, de sociabilité. Aussi, des espaces publics et des espaces verts qualitatifs seront créés.

Ce secteur est soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux : se reporter aux dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP.

Enfin, la zone humide « article 5 » du SAGE (environ 120 m²) devra être préservée conformément aux dispositions générales du règlement. L'autre zone humide « non article 5 du SAGE » ne pourra pas être conservée. Aussi, une compensation est prévue.

- *OAP du secteur des Barrières*

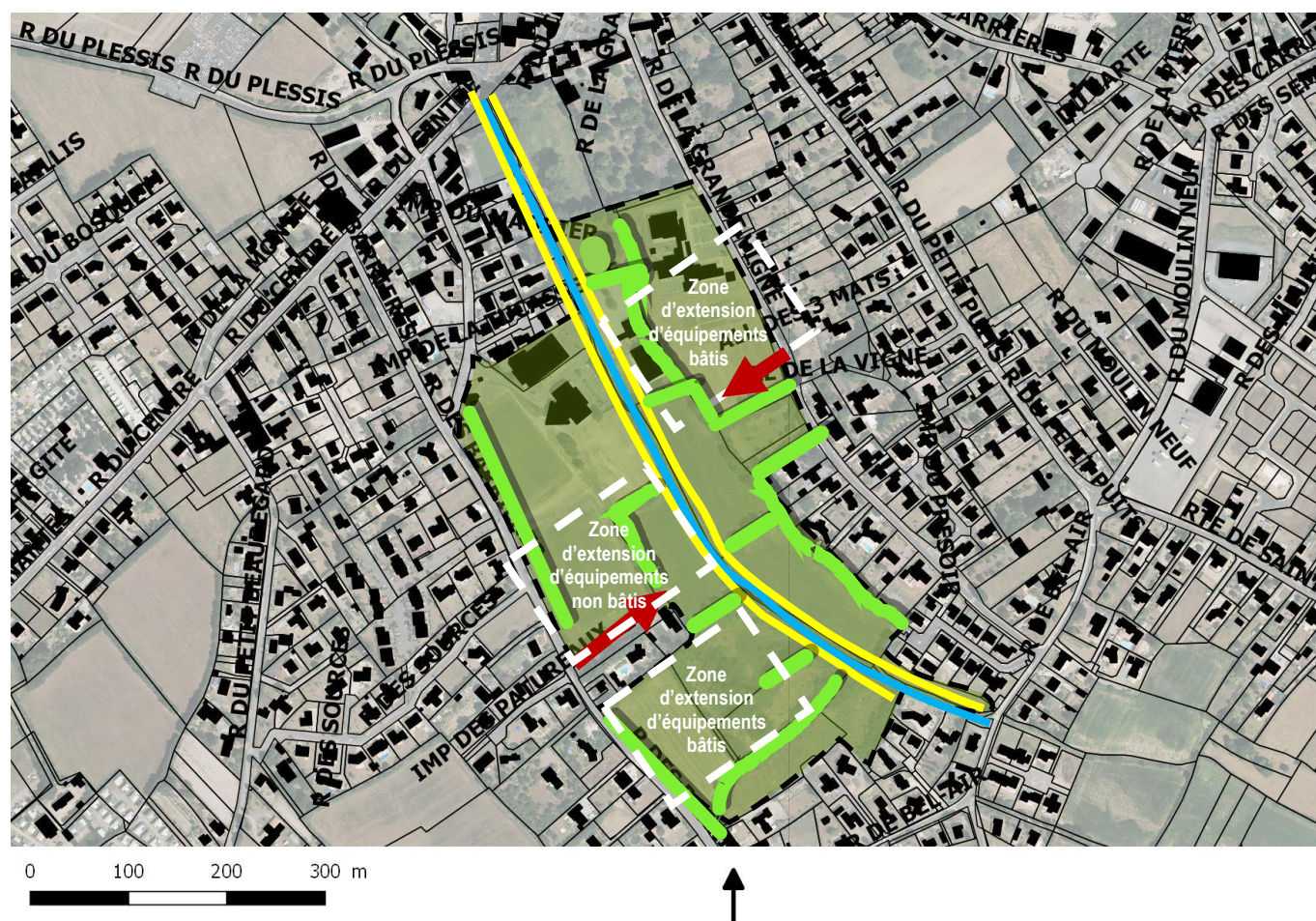


Etat des lieux :

Ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine porte pour partie les équipements de la commune (stades, écoles...). La partie située au sud-est est plus naturelle et agricole. Un ruisseau traverse le secteur qui porte des zones humides repérées par le SAGE. De belles haies de chênes sont visibles sur le site.

Photos :





Orientations :

La vocation principale de ce secteur est la réalisation d'équipements publics.

Des franchissements du cours d'eau pourront être envisagés s'il s'agit de dispositifs pensés dans des matériaux naturels (bois...) et seulement pour des modes de cheminements doux.

Une coulée verte sera aménagée le long du cours d'eau. Le caractère naturel du cours d'eau devra être conservé, notamment en maintenant sa ripisylve.

Le cadre paysager et bucolique du site devra être maintenu.

Les voies de desserte créées seront prévues en impasse pour éviter de dénaturer le cours d'eau mais aussi pour limiter la pénétration dans le site des automobiles. Ces voies et leurs accessoires (cheminements doux, parkings) devront être créés dans des matériaux qui s'intégreront de façon harmonieuse au cadre paysager et bucolique du site.

Au nord/est du cours d'eau, est prévue une zone d'extension d'équipements non bâtis d'environ 0.8 ha pour la création d'un skate parc et d'un city parc, une aire de pique-nique.

Au sud/est du cours d'eau, est prévue une zone d'extension d'équipements bâtis d'environ 1.9 ha pour la réalisation d'une salle polyvalente.

Au nord du cours d'eau, est prévue une zone d'extension d'équipements bâtis d'environ 0.6 ha pour la réalisation du pôle enfance, jeunesse.

- OAP du secteur touristique

**Etat des lieux :**

Ces unités foncières qui se situent en extension de l'enveloppe urbaine, se composent de plusieurs parcelles qui ont conservé un usage agricole.



Orientations :

La vocation principale de ce secteur est touristique.

Il est interdit de prévoir un accès ou une sortie du camping vers la route de Nantes. L'accès ne pourra se faire que par le camping existant, donc par la rue du Petit Beauregard.

Il est interdit de créer un nouveau camping mais à l'occasion de l'extension du camping existant, une montée en gamme devra accompagner le projet sur la totalité du site du camping.

Les zones non aedificandi sont respectivement de 10 mètres pour celles qui sont parallèles à la rue de Nantes et de 6 mètres pour celle qui est perpendiculaire à la rue de Nantes.