

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ARRETE LE

Le 12/06/2019

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
12 juin 2019**

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards

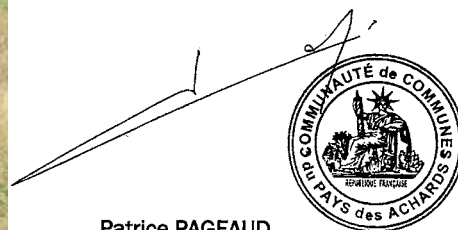

Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
26 février 2020**

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards


Patrice PAGEAUD

PROCEDURES D'EVOLUTION

APPROUVE LE

Modification Simplifiée n°1 23/03/2022

Modification n°1 20/12/2023

Révision Accélérée n°1 20/12/2023

Révision Accélérée n°2 20/12/2023

Révision Accélérée n°3 20/12/2023

Révision Accélérée n°4 20/12/2023

Révision Accélérée n°5 20/12/2023

Révision Accélérée n°6 20/12/2023

PIÈCE DU PLU

5.1

SOMMAIRE

Préambule

Mode d'emploi

Principes généraux

Commune des Achards

LA1_Extension du Plessis

LA2_Les Jardins

LA3_Secteur du Bel-Air

LA4_Derrière la gendarmerie

LA5_Entrée de bourg

LA6_Centre-bourg La Chapelle

LA7_Derrière le stade

LA8_Zone d'activités des Achards

Commune de Beaulieu-sous-la Roche

BSLR1_Coeur de bourg

BSLR2_La Godinière

BSLR3_Les étangs

BSLR4_Zone d'activités

BSLR5_L'Augizière

BSLR6_Le Moulin

Commune de la Chapelle-Hermier

LCH1_Nord du bourg

LCH2_Entrée ouest

LCH3_Centre-bourg

LCH4_Camping-Domaine du Pré

Commune du Girouard

LG1_Centre-bourg

LG2_Bimby

LG3_Nord du bourg

p.4

p.5

p.10

p.12

p.14

p.16

p.20

p.24

p.26

p.28

p.30

p.34

p.36

p.38

p.42

p.44

p.46

p.48

p.50

p.52

p.54

p.56

p.58

p.62

p.64

p.66

p.68

p.72

Commune de Martinet

M1_Ouest du bourg

M2_Sud du bourg

M3_Densification

M4_Bimby

M5_La Vilnière

Commune de Nieul-le-Dolent

NLD1_Centre-bourg

NLD2_Entrée Est

NLD3_Entrée Sud

NLD4_Entrée Nord

NLD5_Extension EHPAD

Commune de Sainte Flaive-des-Loups

SFDL1_Entrée Est

SFDL2_Centre-bourg Nord

SFDL3_Centre-bourg Sud

SFDL4_Entrée Sud-Est

SFDL5_Entrée Sud-Ouest

Commune de Saint Georges-de-Pointindoux

SGDP1_Entrée Est

SGDP2_Centre-bourg

SGDP3_Zone d'activités

Commune de Saint Julien-des-Landes

SJDL1_Entrée Sud

SJDL2_Centre-bourg

SJDL3_Espace de loisirs

SJDL4_Bimby

SJDL5_Jardins partagés

p.74

p.76

p.78

p.80

p.84

p.88

p.90

p.92

p.94

p.96

p.98

p.100

p.102

p.104

p.106

p.110

p.112

p.114

p.118

p.120

p.122

p.124

p.126

p.128

p.130

p.134

p.136

p.138

PRÉAMBULE

Qu'est-ce-qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

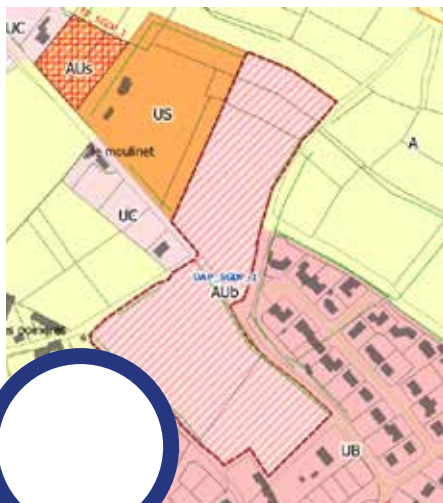
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.»

MODE D'EMPLOI

Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?

> Etape 1 : Je me réfère au plan de zonage



Les OAP sont indiquées sur le plan de zonage (règlement graphique) par un périmètre rouge en pointillé. La référence de l'OAP sectorielle est indiquée en bleu (OAP_Commune_Numéro de référence).

> Etape 2 : Je me réfère à l'OAP sectorielle correspondante



Si votre projet se situe sur une ou des parcelles concernées par cette prescriptions, alors vous pourrez vous référer aux pages correspondantes de ce document pour connaître les intentions de la collectivité concernant le site.

Quels effets de l'OAP sectorielle sur mon projet ?

> Quelles règles m'imposent l'OAP pour mon projet ?

Contrairement au règlement qui dispose d'un rapport de conformité, l'OAP édicte des principes de compatibilité.

Elle présente les intentions urbaines de la collectivité sur un site à enjeux en termes de programmation, de densité, de desserte et de performances environnementales et paysagères. Le pétitionnaire doit prendre en compte ces principes dans son projet afin de s'inscrire dans l'ambition du territoire. Contrairement au règlement qu'il s'agit d'appliquer à la lettre, l'OAP est un **outil de co-construction** entre le porteur de projet et la collectivité.

> Quel recours dois-je faire du règlement écrit ?

Si l'OAP donne l'intention générale du projet, celui-ci devra néanmoins respecter des règles énoncées par le règlement écrit.

Le règlement graphique rattache chacun des secteurs d'OAP à des zones. Le porteur de projet doit se référer à ces règles qui s'imposent non plus au site mais à chaque construction : qualité paysagère, implantation, gabarit, performance environnementale, connexion aux réseaux...

Contrairement au projet global lié à l'OAP, la construction devra respecter strictement les règles liées à la zone, dans un **rapport de conformité**.

> L'OAP a-t-elle des effets sur la maîtrise foncière ?

Contrairement à un emplacement réservé ou à une démarche de Déclaration d'Utilité Publique, la mise en place d'une OAP sur un secteur donné ne crée pas de droits supplémentaires à la maîtrise du foncier pour la collectivité.

L'OAP indique ses intentions urbaines qui peuvent être portées tant par un privé que par le public. L'acquisition éventuelle du foncier est liée à la stratégie de la collectivité mais n'est pas enclenchée par l'usage d'une OAP.

Comment lire et interpréter les orientations inscrites dans l'OAP ?

> De quoi se compose l'OAP ?

L'identifiant du site d'OAP qui permet de le localiser sur le plan de zonage

L'état des lieux du site d'OAP avant projet : le contexte urbain, les caractéristiques physiques et environnementales...

SECTEUR DU BEL-AIR

LA_3



CARACTÉRISTIQUES

Le site se situe en Mothe-Achard au N. Il est séparé du Potager Extraordinaire par un axe très passant.

Il est marqué par un débouché sur un étang, moitié de ce secteur.

Il est aujourd'hui voisin par une haie d'un cheminement double, le bourg d'un côté, l'autre.

Les accès sont aujourd'hui fréquentés de façon

ENJEUX

← Accès potentiels

● Éléments naturels à préserver

→ Pente à prendre en compte

◀ Prise de vue

○ Bâtiment agricole en activité

Les éléments de programmation (vocation du site et densité) qui sont attendus a minima

Superficie OAP : 2,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



DU SITE

l'entrée du bourg de la Nord-Est de la commune. L'habitat sera Extraordinaire par un

une légère déclivité qui l'étang qui couvre près de la r non-urbanisé.

séparé du lotissement paysagère qui longe un x aménagé qui rejoint et la zone du collège de

ourd'hui contraints par la xe principal.



- » Mettre en valeur l'espace naturel autour de l'étang qui crée une protection naturelle face aux nuisances de l'axe de circulation
- » Capitaliser sur les liaisons douces existantes pour relier le quartier au centre-bourg et aux services (collèges)
- » Garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 1,3 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 33 logements
Part de logement locatif social : Minimum 20%, soit 6 logements



LÉGENDE

- Logements individuels
- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'un accès piéton

Densité minimale : 25 logs/ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- Habitat de type individuel
- Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

- Création d'un espace vert autour de l'étang

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement :

- Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert et le nouveau quartier
- Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

Les orientations de l'OAP : elles présentent les intentions de la collectivité concernant l'aménagement du site. Le projet proposé devra être compatible avec ces grandes ambitions.

Pour chacun des sites, il est précisé si l'aménagement est lié à une opération d'ensemble ou non. Pour certains, un phasage est aussi indiqué.

Des schémas de principe viennent illustrer les intentions de l'OAP. Ils n'ont pas de portée réglementaire mais permettent de donner à voir les intentions de la collectivité.

> Comment prendre en compte les orientations de l'OAP ?

Les éléments de programmation :

Ceux-ci constituent le cadre a minima pour être en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le projet devra donc respecter la vocation de la zone, confortée par le zonage, mais aussi le niveau minimal de densité attendu, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les orientations thématiques :

Elles prennent en compte les particularités de chaque site et vous indiquent les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Il ne s'agit pas de règles auxquelles se conformer mais bien de principes d'aménagement qu'il convient d'intégrer à votre projet. Les schémas illustratifs viennent vous proposer des traductions possibles au sein d'un projet. D'autres traductions de ces principes sont possibles.

Le service instructeur veillera au moment du dépôt de permis que votre projet s'inscrive dans les orientations de l'OAP.

LA_3



Exemple de schéma illustratif d'une OAP sectorielle.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour ambition de faire du Pays des Achards une terre d'émergence de projets durables. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles cherchent donc, en complémentarité avec les OAP thématiques et le règlement, à concilier la croissance démographique et économique avec l'amélioration de la qualité de vie.

Les OAP permettent d'illustrer et de cadrer les intentions de la collectivité sur des secteurs à enjeux. Elles doivent permettre au porteur de projet de s'intégrer au territoire en répondant aux principes suivants :

> Augmenter la densité des projets tout en garantissant la qualité de vie

Les OAP sectorielles viennent encadrer le développement de la commune sur des secteurs à enjeux. Elles viennent notamment pointer les **éléments de programmation** en s'assurant à construire une ville plus dense, en cohérence avec les enjeux de diminution de la consommation foncière et de confortement de la trame urbaine, tout en ménageant la qualité de vie.

Pour rappel, le PADD vise, en application du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Ouest Vendéen des densités moyennes sur ces secteurs de projet de :

*30 logements/hectare pour la Mothe-Achard et 20 logements / hectare pour la Chapelle-Achard pour une moyenne de 25 logements/hectare pour la commune des Achards
17 logements/hectare en moyenne pour les pôles secondaires,
15 logements / hectare en moyenne pour les communes rurales*

Le règlement de chaque zone ainsi que l'OAP thématique «Densification» doivent permettre d'établir un urbanisme plus qualitatif et plus dense.

Sur les opérations d'ensemble ainsi qu'en zones d'activités, **des espaces publics de qualité et mutualisés** sont souhaités quand ils sont possibles afin de contribuer à la qualité des nouveaux sites urbains et au lien social.

Pour aider le porteur de projet, des principes sont énoncés au sein des OAP thématiques «centre-bourg» et «mobilités».

> Encourager un urbanisme durable en recherchant la performance énergétique et en préservant les milieux

En cohérence avec le règlement, les sites de projet encadrés par une OAP s'inscrivent dans une volonté intercommunale de réduire son impact environnemental.

L'implantation du bâti, la qualité des matériaux et l'usage des énergies renouvelables doivent être optimisés dans le projet afin de garantir la performance énergétique du projet. Les solutions individuelles ou mutualisées sont encouragées.

La lutte contre l'artificialisation des sols et le maintien des continuités écologiques sont des piliers essentiels du projet de durabilité de l'intercommunalité. La **préservation des éléments de patrimoine naturel** est ainsi un facteur de qualité de vie au sein des secteurs de projet. La **désimperméabilisation des sols** doit permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et ainsi de lutter contre les

risques liés à leur écoulement. En parallèle, la **présence d'arbres** est souhaitée au sein des projets afin de limiter les effets «îlots de chaleur», de contribuer à l'intégration paysagère des projets et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

> Intégrer les nouvelles constructions au sein de la trame urbaine historique en respectant l'identité architecturale et paysagère du Pays des Achards par l'usage de matériaux locaux et par une réflexion préalable sur l'implantation du bâti

Chaque site de projet devra veiller à son **intégration paysagère** et environnementale en menant un travail particulier sur la **gestion de ses franges et de ses transitions avec les espaces environnants**.

L'implantation du bâti, confortée par le règlement écrit, doit contribuer au tissage d'une «trame urbaine» et au renforcement du centre-bourg.

Le règlement de chaque zone ainsi que l'OAP thématique «Densification» doivent permettre de conforter la trame urbaine existante.

En cœur de bourg, l'identité architecturale du territoire est plus forte, marquée par le bâti traditionnel. Pour les sites localisés au plus près du cœur de bourg, une attention plus particulière doit être portée sur la qualité architecturale des constructions en cohérence avec l'existant.

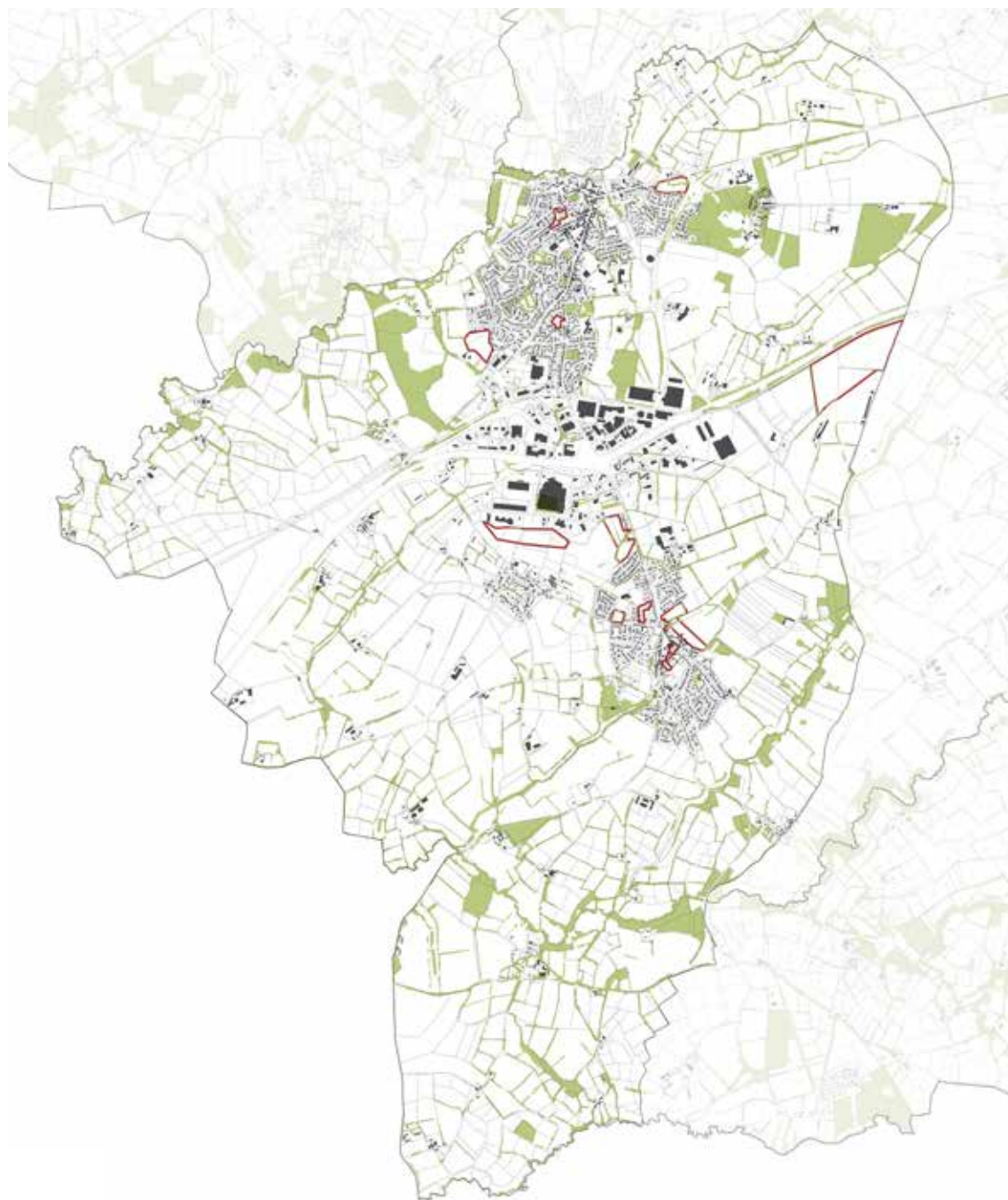
L'OAP thématique «centre-bourg» vient rappeler au porteur de projet les principes à respecter pour préserver l'aspect patrimonial des cœurs de bourg.

> Répondre aux besoins de tous les habitants en développant une offre résidentielle diversifiée

Face à un dynamisme démographique important et continu, le Pays des Achards doit répondre à une demande en logements forte et diversifiée.

Les OAP sectorielles viennent conforter cet effort, en traduisant spatialement les ambitions affichées au sein du **Programme d'Orientations et d'Actions du Programme Local de l'Habitat du Pays des Achards**. Pour chacune d'entre elles, le porteur de projet est invité à proposer une programmation mixte en termes de formes (individuel, individuel mitoyen, logement intermédiaire ou collectif) et de nature (libre, aidés, adaptés...).

COMMUNE DES ACHARDS



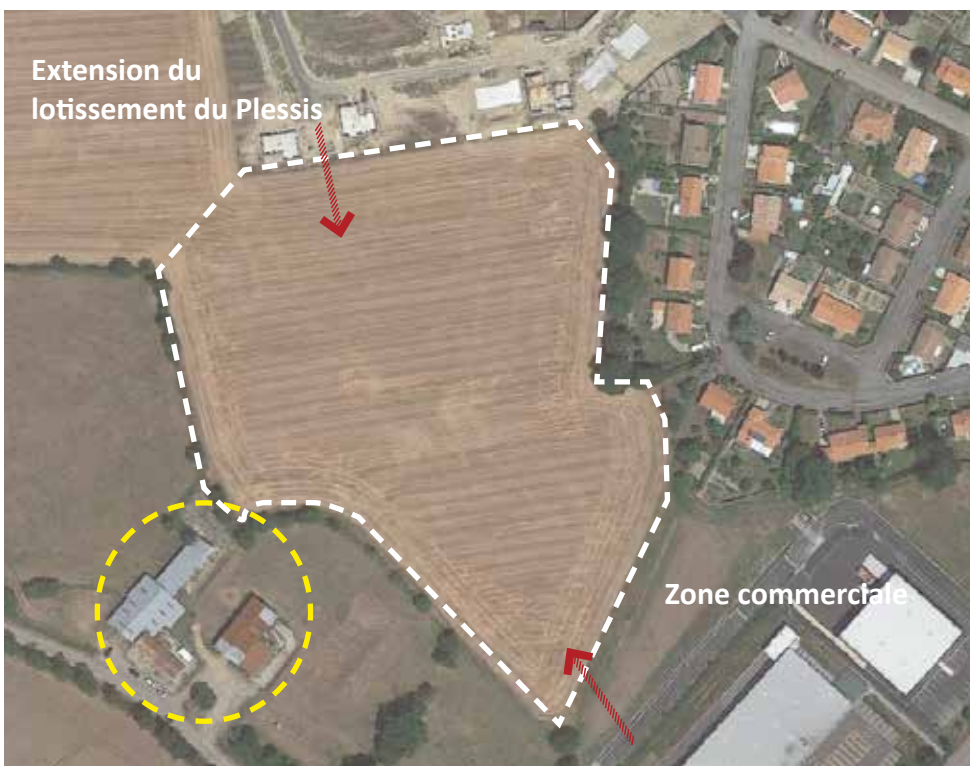
LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
LA_1	Les Achards	Extension du Plessis	Habitat / Mixte	3,2 ha	96
LA_2	Les Achards	Les Jardins	Habitat / Mixte	0,8 ha	14
LA_3	Les Achards	Secteur du Bel-Air	Habitat / Mixte	2,2 ha	33
LA_4	Les Achards	Derrière la gendarmerie	Habitat / Mixte	0,5 ha	45
LA_5	Les Achards	Entrée de bourg	Habitat / Mixte	3,0 ha	80
LA_6	Les Achards	Centre-bourg La Chapelle	Habitat / Mixte	3,1 ha	68
LA_7	Les Achards	Derrière le stade	Habitat / Mixte	0,7 ha	30
LA_8	Les Achards	Zone d'activités des Achards	Économie	28,3 ha	///

LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD

EXTENSION DU PLESSIS

LA_1



Superficie OAP : 3,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,2 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est situé en prolongement du quartier récent du Plessis et à l'arrière de la zone commerciale des Achards au Sud.

Il est actuellement exploité par l'agriculture et est situé à proximité d'un bâtiment agricole au sud qui impose un périmètre de réciprocité à considérer. A l'Ouest, il est longé par une zone agricole.

Le lotissement existant du Plessis prend la forme de maisons individuelles de plain-pied pour la grande majorité.



ENJEUX

↖ Accès potentiels

» Créer des liens entre le lotissement existant et la zone commerciale

● Éléments naturels à préserver
↔

» Penser des densités et des offres spécifiques à proximité des services

→ Pente à prendre en compte

» Anticiper les rapports avec les fonctions agricoles existantes

◁ Prise de vue

» Soigner l'entrée de ville Sud des Achards et la transition entre la zone d'activité et le tissu mixte

○ Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,2 ha

Nombre de logements attendus : Environ 96 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit environ 19 logements

}] Densité minimale : 33 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels, intermédiaires ou collectifs

- 
- Secteur constructible

- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Secteur d'OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les distances de réciprocité liées aux bâtiments agricoles sont à respecter.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat individuel et/ou petits collectifs (R+2+attique)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD LES JARDINS

LA_2



Superficie OAP : 0,8 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est enclavé au sein d'un secteur résidentiel assez récent. Sa vocation actuelle de potagers en second rideau en fait un espace fonctionnel important pour le quartier.

Le tissu urbain avoisinant est très hétérogène entre le centre-bourg des Achards au tissu de maisons individuelles mitoyennes et un tissu d'extension plus récente et plus lâche aux formes variées.



ENJEUX



Accès potentiels

» Préserver la qualité de vie du quartier tout en travaillant la densité du secteur



Éléments naturels à préserver

» Innover sur les formes urbaines



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,8 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 14 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 3 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
- Logements intermédiaires et collectifs
- ▨ Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- ⬅️ 🚗 ➡️ Accès routier
- ⬅️ 🚶 ➡️ Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur pourra faire l'objet d'aménagements successifs étudiés à partir d'un projet d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type intermédiaire et petit collectif
- 3 - Espace public/Jardins partagés à créer

Orientations paysagères ou environnementales :

- 4 - Création d'un espace vert

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

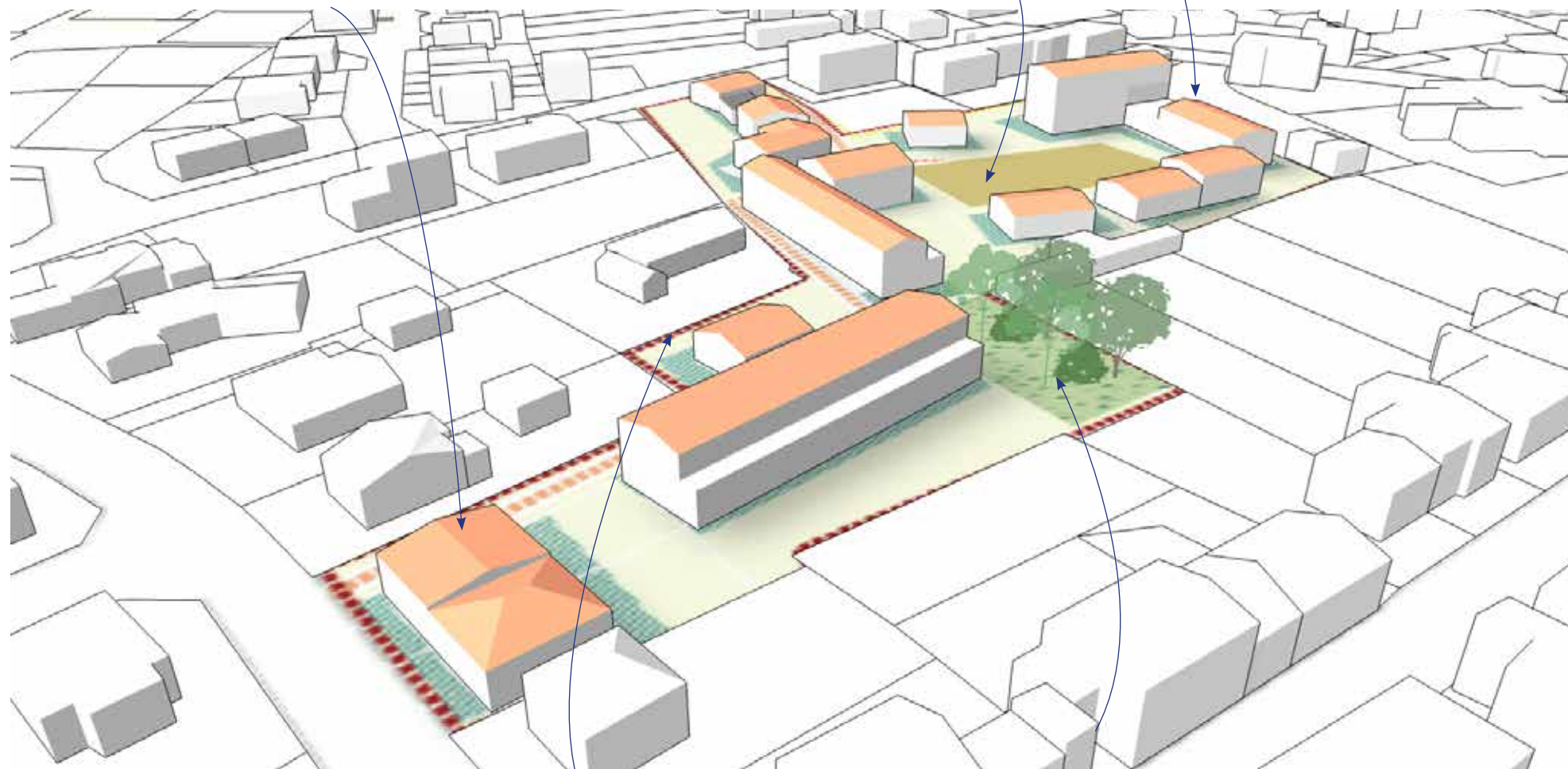
LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD LES JARDINS

LA_2

Front d'îlot pour marquer
l'effet rue

Création d'un espace
commun (place ou pota-
ger partagé)

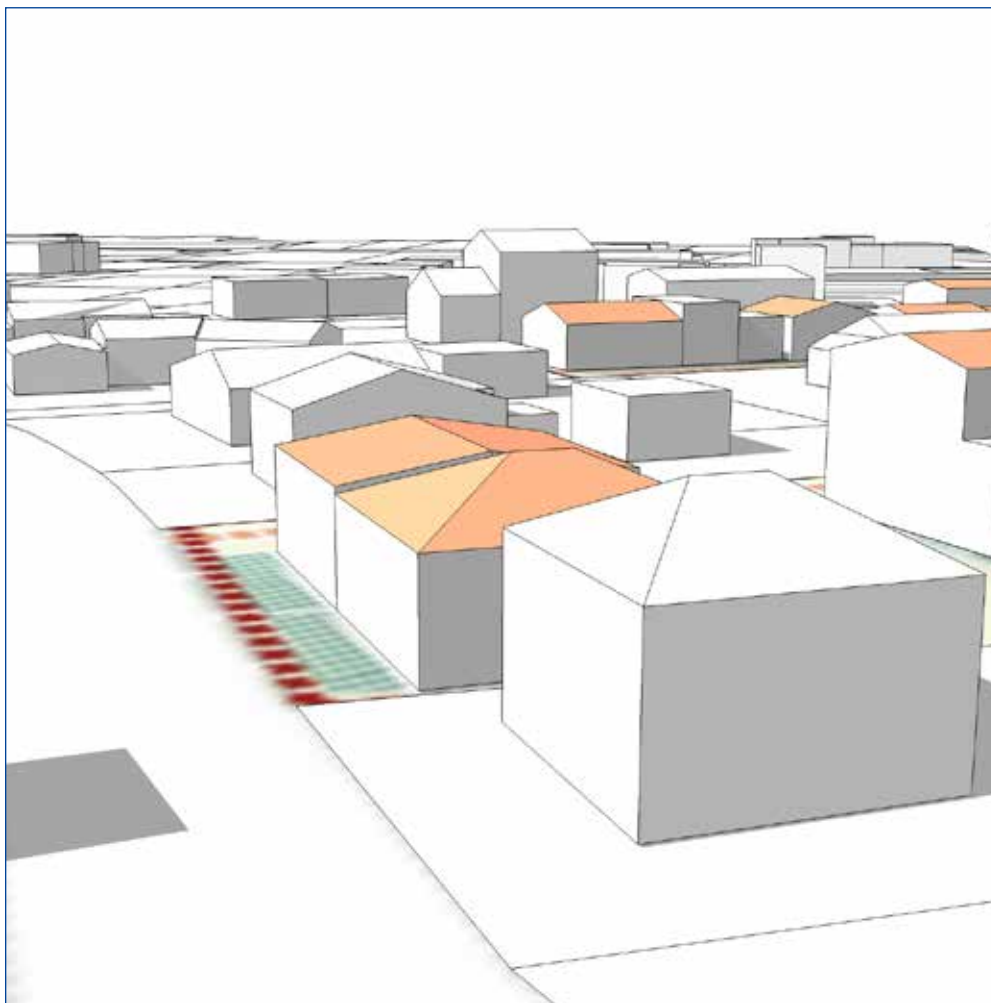
Création d'une liaison
piétonne vers le centre-
bourg



Logements individuels

Création d'un es-
pace vert

UNE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN EXISTANT



LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD

SECTEUR DU BEL-AIR

LA_3



Superficie OAP : 2,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site se situe en entrée du bourg de la Mothe-Achard au Nord-Est de la commune. Il est séparé du Potager Extraordinaire par un axe très passant.

Il est marqué par une légère déclivité qui débouche sur un étang qui couvre près de la moitié de ce secteur non-urbanisé.

Il est aujourd'hui séparé du lotissement voisin par une haie paysagère qui longe un cheminement doux aménagé qui rejoint le bourg d'un côté et la zone du collège de l'autre.

Les accès sont aujourd'hui contraints par la fréquentation de l'axe principal.



ENJEUX

Accès potentiels

Éléments naturels à préserver

Pente à prendre en compte

Prise de vue

Bâtiment agricole en activité

» Mettre en valeur l'espace naturel autour de l'étang qui crée une protection naturelle face aux nuisances de l'axe de circulation

» Capitaliser sur les liaisons douces existantes pour relier le quartier au centre-bourg et aux services (collèges)

» Garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,3 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 33 logements

Part de logement locatif social : Minimum 20%, soit 6 logements

Densité minimale : 25 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- → Accès routier
- → Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Création d'un espace vert autour de l'étang

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD

SECTEUR DU BEL-AIR

LA_3

Création de liaisons
douce pour connecter
l'espace vert au quartier

Création d'un espace
vert commun autour de
l'étang

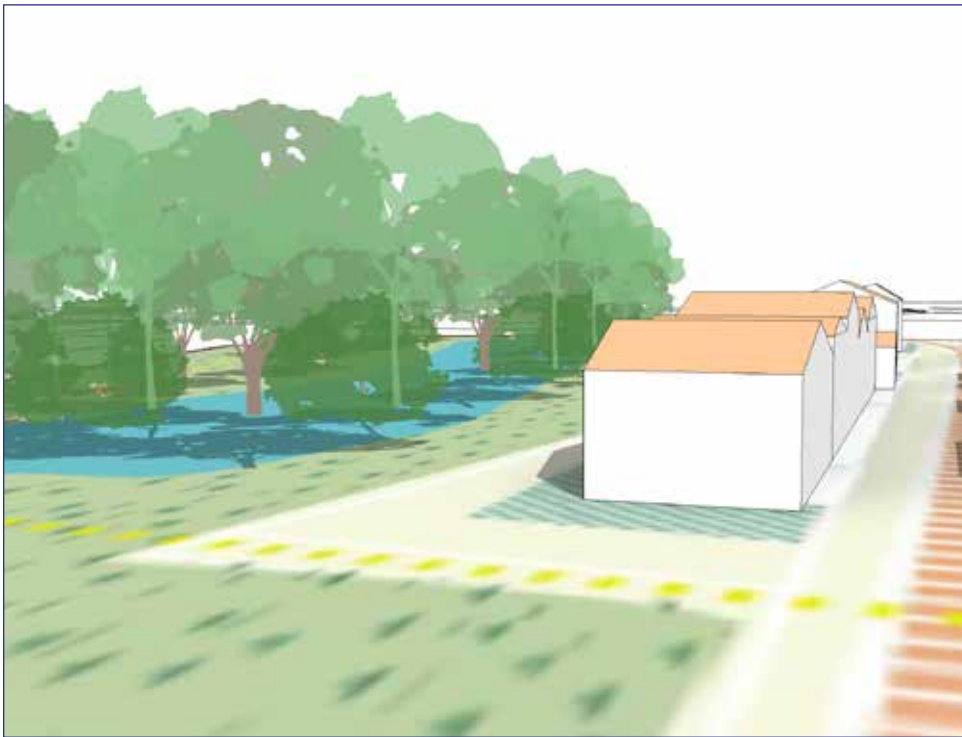
Aménagement d'un
carrefour sécurisé



Logements individuels
mitoyens

Petits collectifs

UN QUARTIER INSCRIT DANS UN PARC PAYSAGER.



DES LIAISONS DOUCES QUI CONNECTE LE QUARTIER AU TISSU EXISTANT.



LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD DERRIÈRE LA GENDARMERIE

LA_4



Superficie OAP : 0,5 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est constitué d'un terrain en amont de la nouvelle gendarmerie des Achards. Il est situé à proximité du centre-bourg et de la gare.



ENJEUX

- ↖ Accès potentiels
 - » Conforter le centre-bourg de la Mothe-Achard
- ↔ Éléments naturels à préserver
 - » Développer de nouvelles formes urbaines permettant de renforcer la densité du centre-bourg tout en préservant la qualité de vie
- ➔ Pente à prendre en compte
 - » Renforcer le tissu urbain à proximité de la gare
- ◁ Prise de vue
 - » Développer une offre mixte pour répondre aux besoins des publics âgés et des nouveaux arrivants.
- ⬢ Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

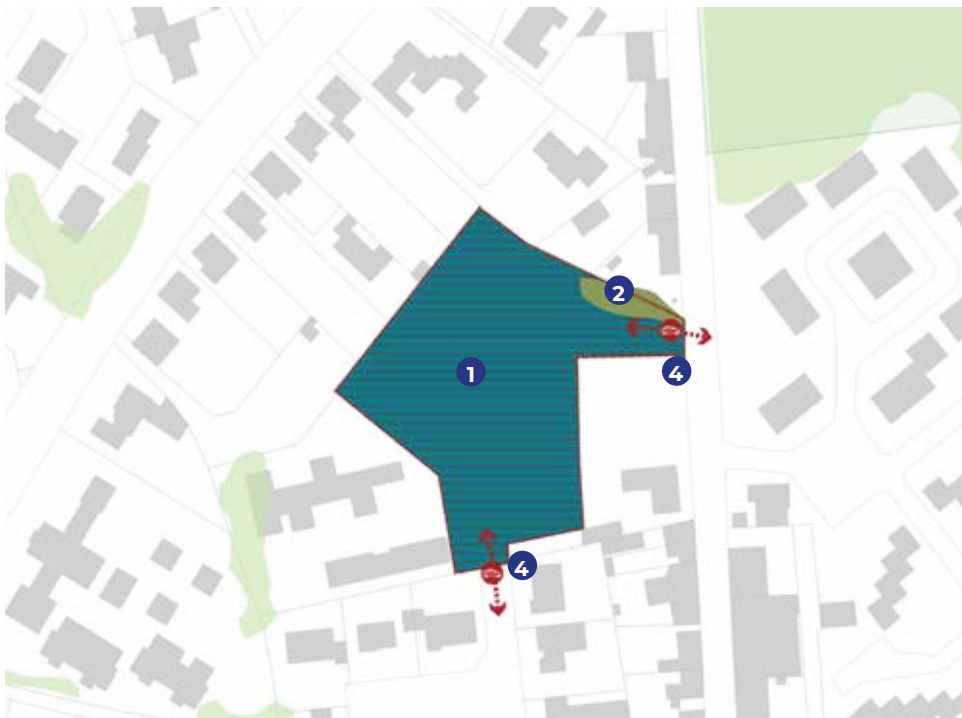
Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : Environ 45 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 10 logements

Densité minimale : 86 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type intermédiaire et/ou collectif (R+2+attique)

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à créer
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

LÉGENDE

● Logements intermédiaires et collectifs

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

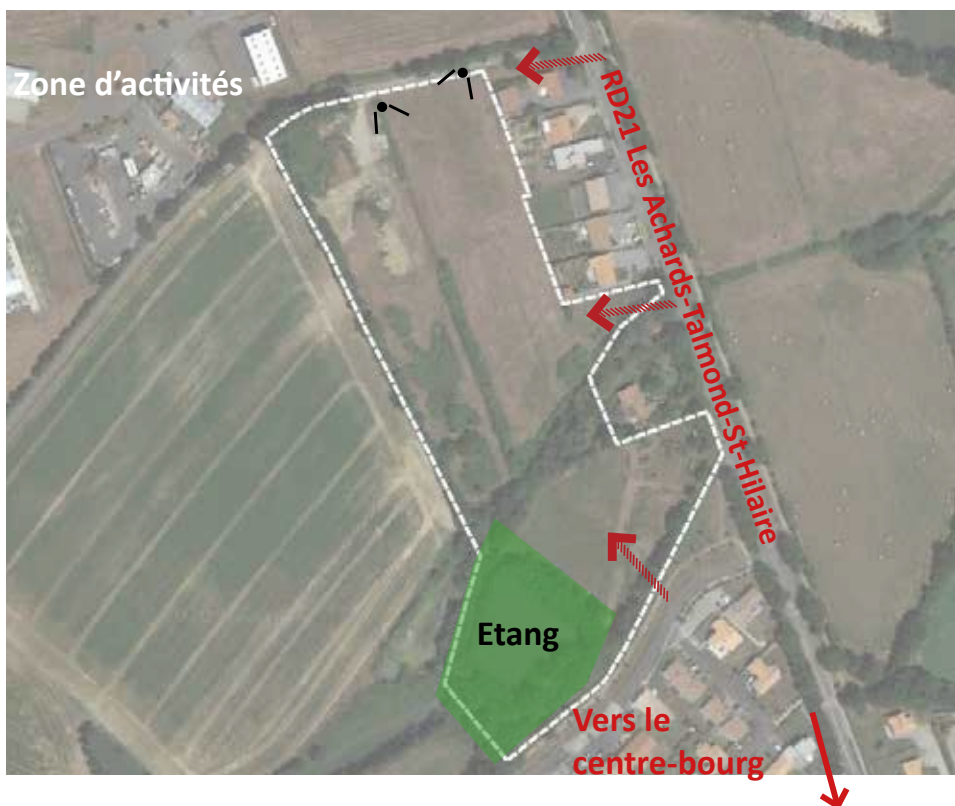


Création d'une voie piétonne

LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD

ENTRÉE DE BOURG

LA_5



Superficie OAP : 3,8 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est placé entre la zone d'activité des Achards et le bourg de la Chapelle-Achard.

Il est occupé actuellement par quelques maisons installées le long de la route départementale, par des champs exploités ainsi que par un étang.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Développer une entrée de ville qualitative sur le bourg de la Chapelle-Achard
-  Éléments naturels à préserver
 - » Mettre en valeur le cadre de vie, notamment autour de l'étang
-  Pente à prendre en compte
 - » Créer une liaison sécurisée entre le bourg de la Chapelle-Achard et la zone d'activités des Achards
-  Prise de vue
 - » Ménager la cohabitation entre les activités et les fonctions résidentielles
-  Bâtiment agricole en activité
 -

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,0 ha

Nombre de logements attendus : Environ 80 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 16 logements

}] Densité minimale : 27 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
 - Logements intermédiaires et collectifs
 - Secteur constructible
 - Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP

Accès routier

Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Une expertise «zones humides» sera nécessaire avant tout projet. La programmation pourra être retravaillée en conséquence tant qu'elle respecte la densité minimale prescrite.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Création d'espace vert en lien avec l'étang
- 4 - Création d'un espace vert (espace naturel sensible)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier et pour connecter au centre-bourg
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



*Illustration
sans portée
réglementaire*

LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD CENTRE-BOURG

LA_6



Superficie OAP : 4,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,1 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site se situe à proximité immédiate du centre-bourg historique de l'ancienne commune de la Chapelle-Achard. Il est coupé en deux par la présence d'un petit cours d'eau et d'une zone humide.

La partie Sud est en continuité directe de la trame historique relativement dense du centre-bourg, tandis que la partie Nord est, quant-à-elle, davantage tournée vers les extensions plus récentes du bourg à la trame plus lâche et aux maisons de plain-pieds.



ENJEUX

↖ Accès potentiels

● Éléments naturels à préserver
↔

→ Pente à prendre en compte

↖ Prise de vue

○ Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg sur la partie sud en conservant les principales caractéristiques de la trame urbaine et en travaillant sur une densité acceptable

» Limiter la constructibilité en abords du cours d'eau pour limiter l'exposition aux risques inondation ainsi que pour protéger la zone humide

» Développer les liaisons douces pour mettre en valeur le cadre paysager

LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD DERRIÈRE LE STADE

LA_7



Superficie OAP : 1.5ha
Zone AU dans l'OAP : 0.75ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ces deux tènements se situent à proximité du pôle d'équipements sportifs du bourg de la Chapelle-Achard. Ce sont aujourd'hui des espaces entretenus qui n'ont plus de fonctions agricoles.

Ces secteurs s'intègrent dans un tissu pavillonnaire moyennement dense, à proximité immédiate du centre-bourg.

Le premier secteur (à l'Est) est bordé de haies qualitatives. Le second secteur à l'Ouest présente l'opportunité de se connecter aux fonds de jardins des pavillons existants afin d'ouvrir l'opportunité à une éventuelle démarche Bimby.



ENJEUX

Accès potentiels

Éléments naturels à préserver

Pente à prendre en compte

Prise de vue

Bâtiment agricole en activité

» Développer une offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité des équipements

» Créer des liaisons douces permettant de sécuriser l'accès aux équipements pour les plus jeunes

» Anticiper la densification du quartier en permettant les divisions parcellaires pour les fonds de jardins non-exploités

» Penser des formes urbaines plus denses sur un secteur proche des services

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.5

Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 6 logements

Densité minimale : 20 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements intermédiaires et collectifs

● Logements individuels

● Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

→ Accès routier

→ Création d'une voie piétonne

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

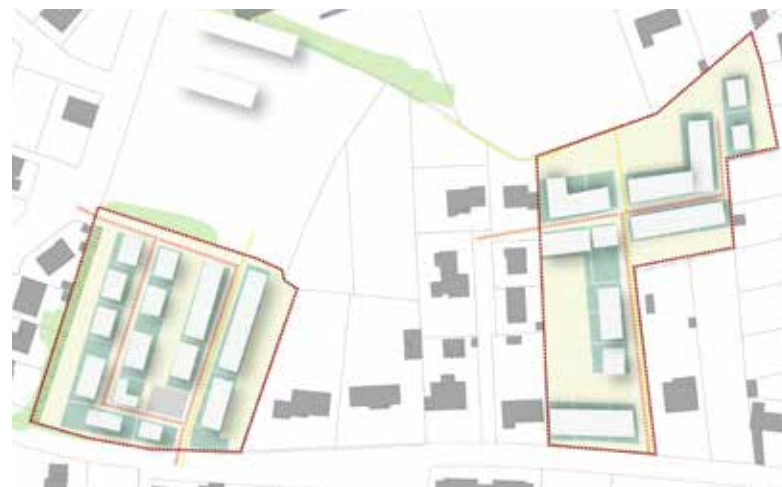


Illustration
sans portée
réglementaire

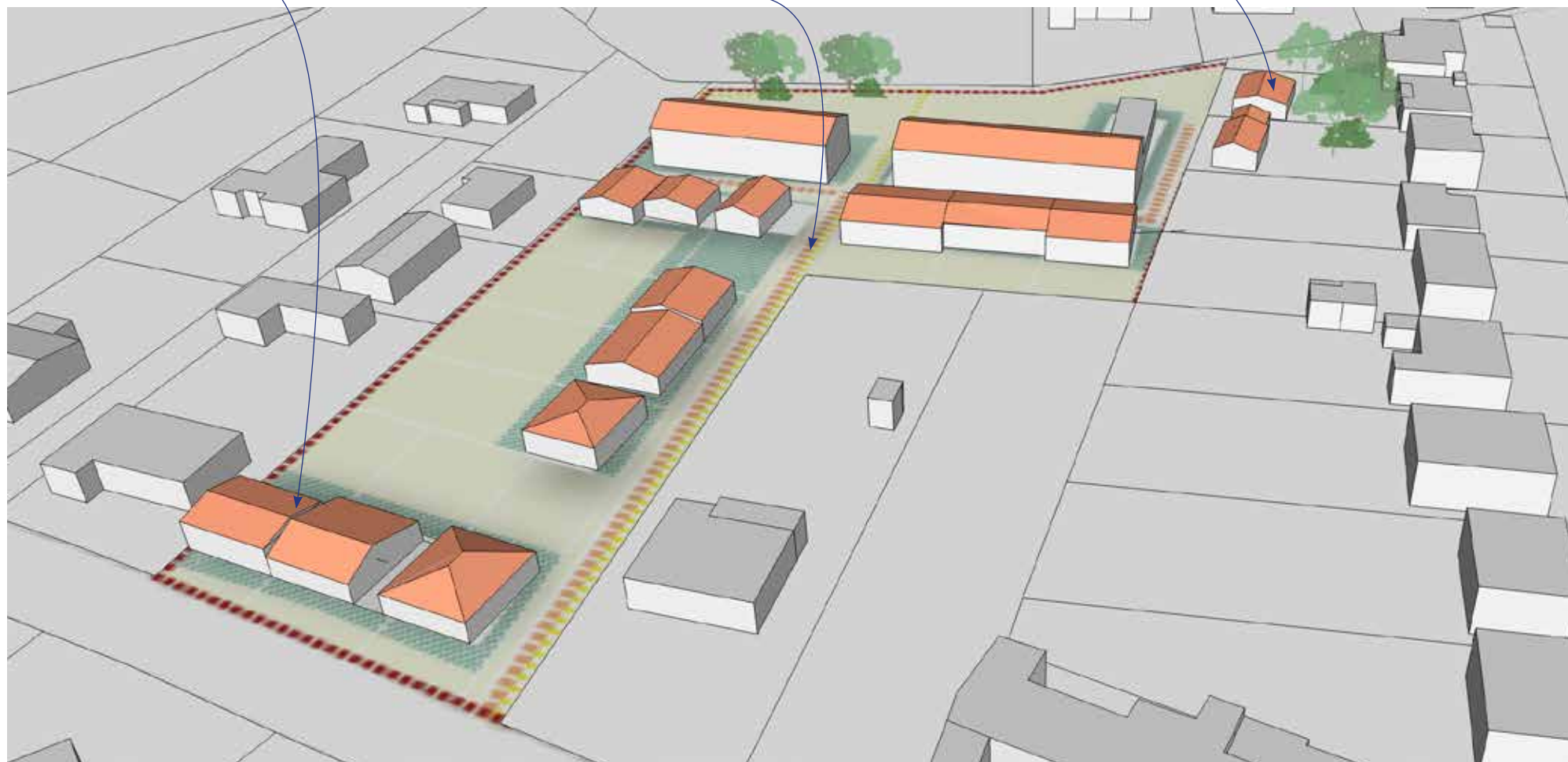
LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD DERRIÈRE LE STADE

LA_7

Création d'un front de rue

Création d'une voie partagée
voiture/piéton/vélo connectée
aux terrains de sports

Divisions parcellaires



Préservation des haies
périphériques

Parking végétalisé
mutualisé

Logements individuels
mitoyens

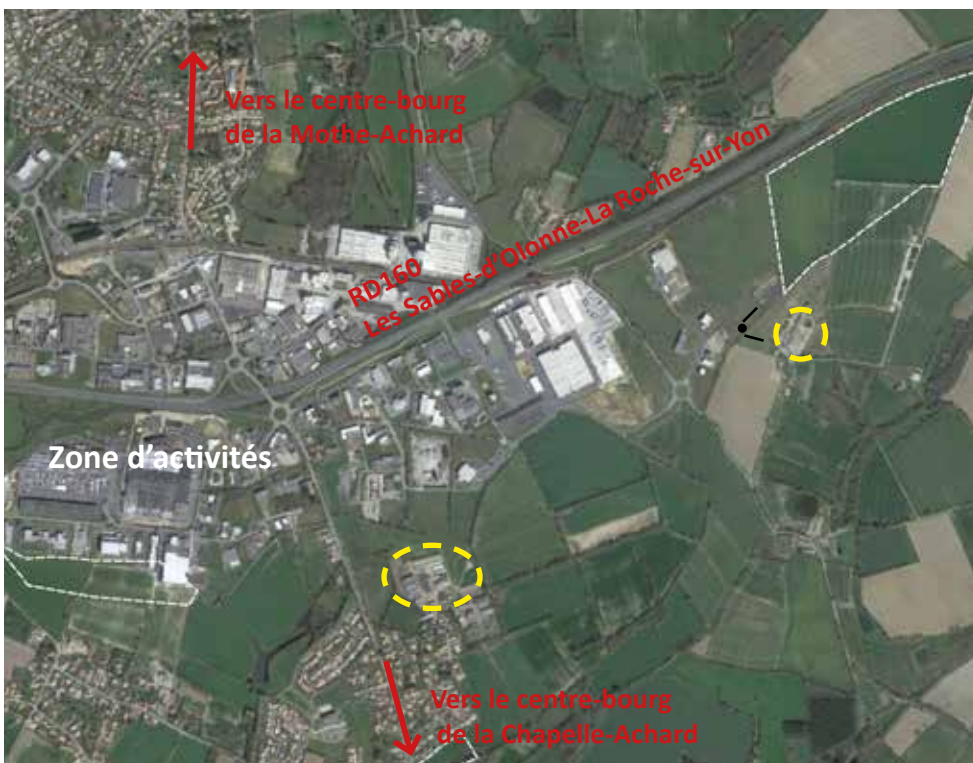
Création d'une voie
partagée voiture/piéton/
vélo



LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD

ZONE D'ACTIVITÉS

LA_8



Superficie OAP : 28.3 ha
Zone AU dans l'OAP : 28.3 ha

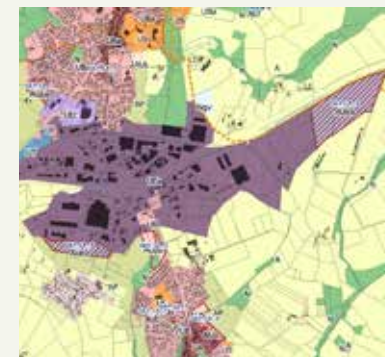


CARACTÉRISTIQUES DU SITE

L'extension de la zone d'activités se divise en trois sites répartis à l'Est et au sud de la zone existante. Ces espaces sont aujourd'hui exploités pour l'activité agricole.

Cette extension doit permettre de répondre aux fortes demandes des entreprises présentes sur le site ainsi que celles extérieures au territoire.

L'extension Est se situe le long de la RD 160 qui est la principale porte d'entrée du territoire.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Répondre aux besoins des entreprises
 - » Limiter l'impact paysager des constructions
-  Éléments naturels à préserver
 - » Améliorer l'image de la zone d'activités depuis la RD160
-  Pente à prendre en compte
 - » Mutualiser les solutions techniques, notamment les stationnements et les solutions de gestion de l'eau
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

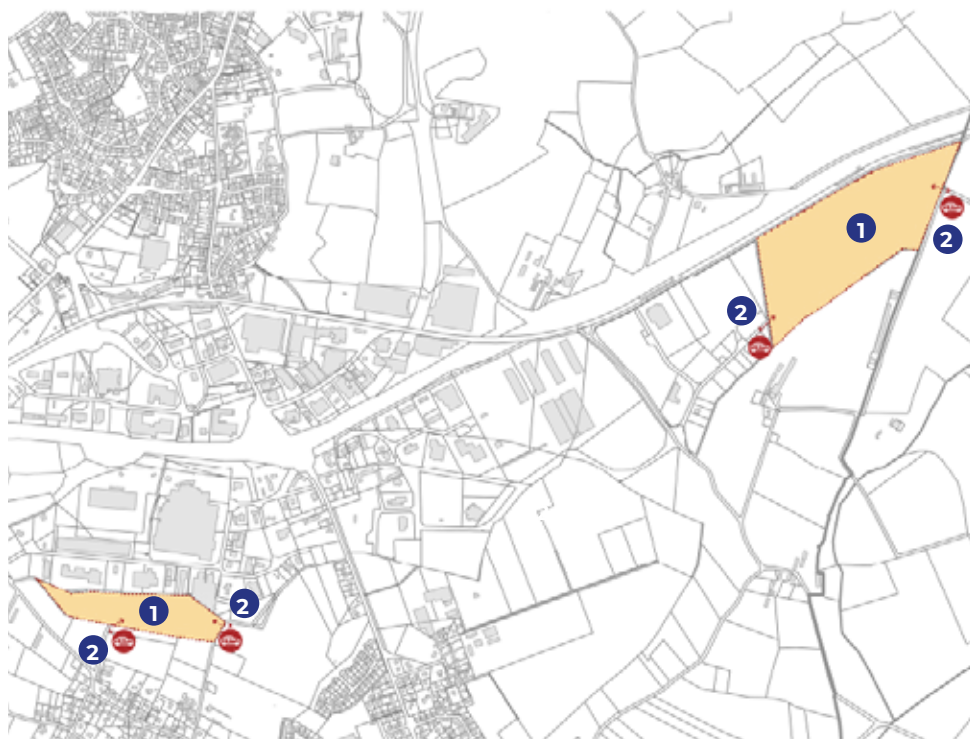
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Destination Économie

Typologie attendue : Industrie, Logistique, Bureaux

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Industrie, logistique et/ou bureau

▭ Secteur d'OAP

◀▶  ▶▶ Accès routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Vocation dominante des espaces :

- ① - Industrie, logistique et/ou bureaux

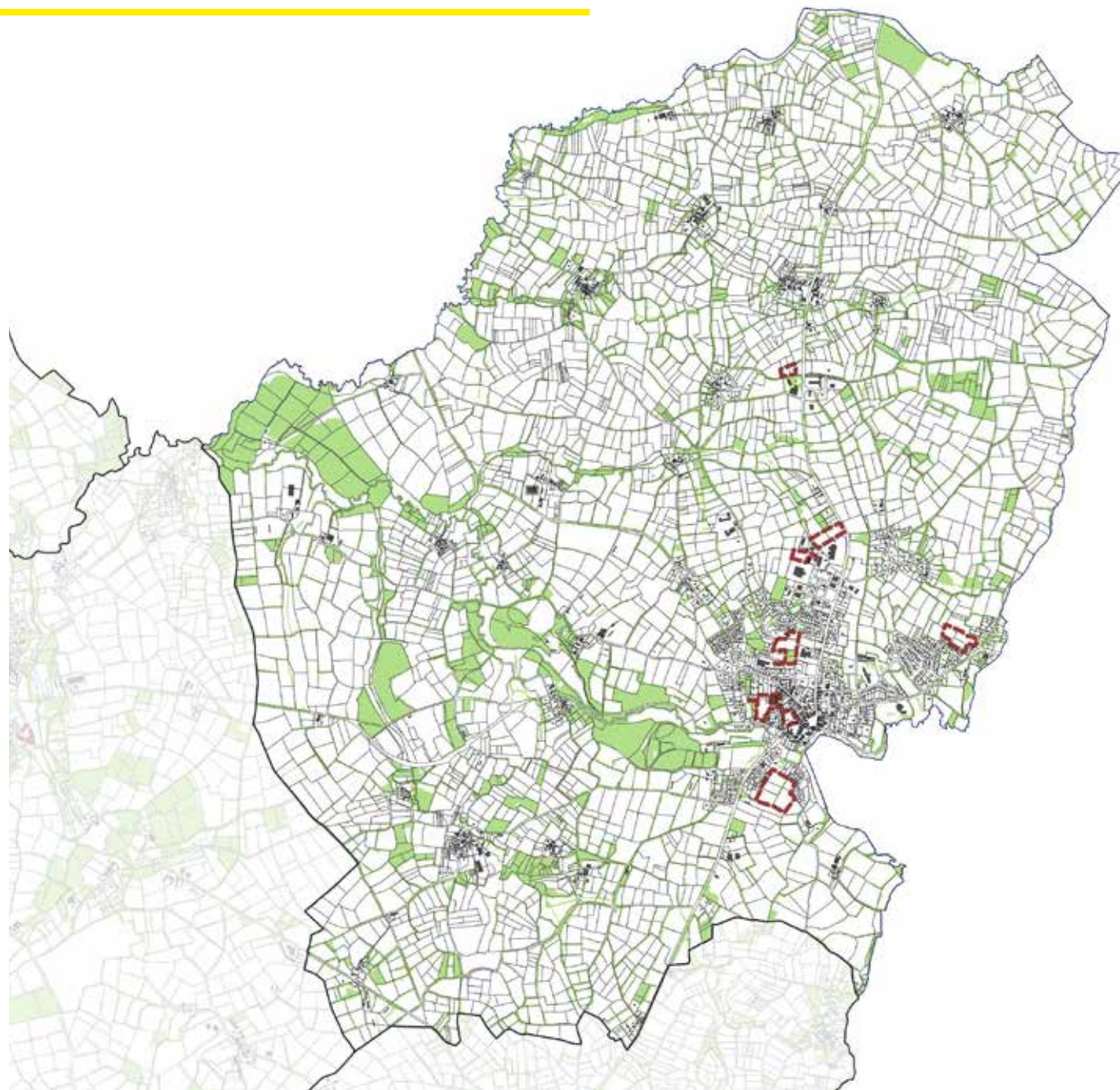
Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

Orientations liées à la qualité environnementale des aménagements

Les aménagements devront privilégier une utilisation durable du foncier en favorisant les espaces mutualisés (stationnement...), la perméabilité des sols et la performance énergétique des installations.

COMMUNE DE BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
BSLR_1	Beaulieu-Sous-La-Roche	Cœur de Bourg	Habitat / Mixte	2,2 ha	42
BSLR_2	Beaulieu-Sous-La-Roche	La Godinière	Habitat / Mixte	1,9 ha	33
BSLR_3	Beaulieu-Sous-La-Roche	Les étangs	Habitat / Mixte	4,3 ha	70
BSLR_4	Beaulieu-Sous-La-Roche	Zone d'activités	Economie	2,2 ha	///
BSLR_5	Beaulieu-Sous-La-Roche	L'Augizière	Economie	0,5 ha	///
BSLR_6	Beaulieu-Sous-La-Roche	Le Moulin	Habitat / Mixte	2,0	30

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

CŒUR DE BOURG

BSLR_1



Superficie OAP : 2,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est positionné en plein cœur du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche en surplomb du centre-bourg. Il est composé de plusieurs fonds de jardin et d'un grand tènement foncier privé.

Il n'a pas d'usage particulier aujourd'hui. Quelques parties font fonction de jardins.

Les accès sont relativement contraints par le dénivelé, notamment sur la partie sud, et par la trame urbaine déjà existante.

Le tissu urbain dans lequel il s'insère est relativement hétérogène, en marge de la trame historique du centre-bourg. Quelques maisons récentes de type pavillonnaire côtoient des constructions plus anciennes.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Anticiper le développement d'un secteur à enjeux en plein cœur de bourg
-  Éléments naturels à préserver
 - » Ménager l'accessibilité d'un site contraint par la typologie et la trame urbaine
-  Pente à prendre en compte
 - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le positionnement en marge du centre-bourg
-  Prise de vue
 -
-  Bâtiment agricole en activité
 -

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 42 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 7 logements

Densité minimale : 19 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements intermédiaires et collectifs

● Logements individuels

● Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

● Locaux d'activités

□ Secteur d'OAP

→ → → → → Accès routier

→ → → → → Création d'une voie piétonne

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE CŒUR DE BOURG

BSLR_1

Logements individuels

Espace vert partagé

Place publique/Lieu de
rencontre

Logements individuels/petits
collectifs



Préservation de l'espace boisé
périphérique

Création d'une voie
traversante

Liaison douce

DES LOGEMENTS MITOYENS AUTOUR D'UNE PLACE URBAINE. REPRODUCTION DES MOTIFS URBAINS DU CENTRE VILLE.



UN HABITAT INDIVIDUEL PONCTUÉ D'ESPACES VERTS PARTAGÉS.



BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE LA GODINIÈRE

BSLR_2



Superficie OAP : 1,9ha
Zone AU dans l'OAP : 1,9ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé sur le quartier de la Godinière. Il est aujourd'hui utilisé par l'agriculture mais s'insère dans un tissu pavillonnaire peu dense aux formes urbaines marquées par les maisons de plain-pieds.

Il est bordé par une haie arborée qui longe un chemin privé permettant d'accéder à quelques pavillons individuels.

La commune souhaite s'appuyer sur ce secteur pour tracer une nouvelle voie vers le centre-bourg.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Anticiper le développement de la nouvelle voie vers le centre-bourg
-  Éléments naturels à préserver
 - » Développer un quartier d'habitation en cohérence avec le voisinage
-  Pente à prendre en compte
 - » Limiter l'impact paysager en préservant les haies existantes
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 33 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 5 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

→ → → Accès routier

→ → → Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères. (possibilité de percement de la haie pour la création d'accès ponctuel)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 5 - Tracé de contournement de Beaulieu-sous-la-Roche à intégrer

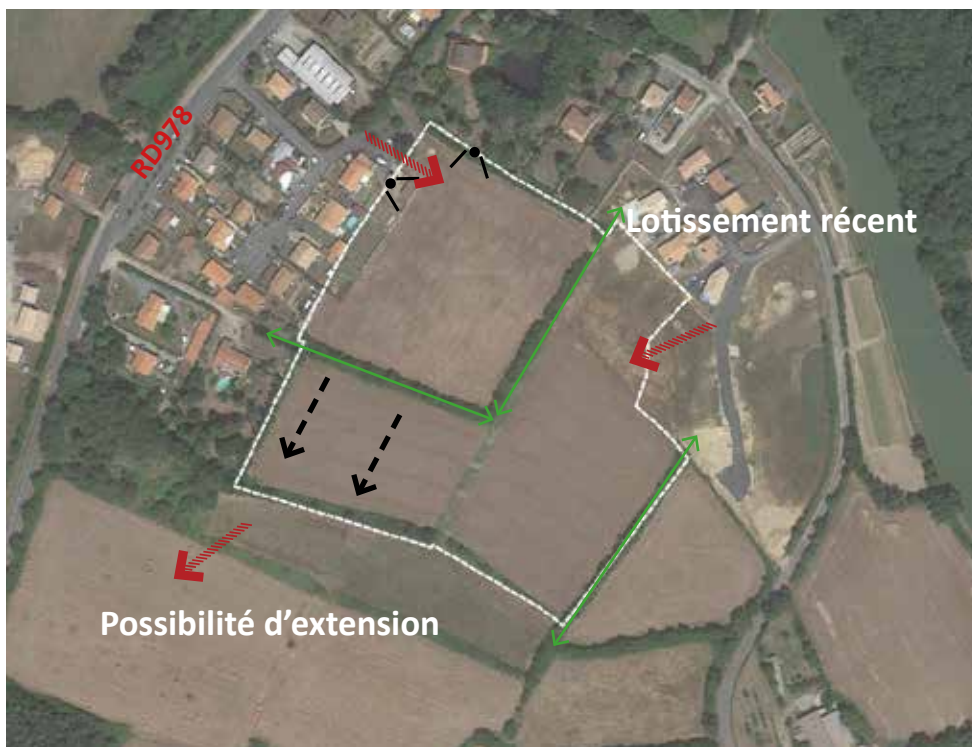
EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE LES ÉTANGS

BSLR_3



Superficie OAP : 4.3 ha
Zone AU dans l'OAP : 4.3 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est positionné au sud de la commune, en continuité d'un secteur d'extension récent de type pavillonnaire.

Une partie du secteur contient une pente qu'il faudra intégrer aux aménagements.

Le secteur est aujourd'hui utilisé par l'agriculture.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Développer une entrée de ville qualitative au sud du chef-lieu
-  Éléments naturels à préserver
 - » Anticiper les futurs développement du bourg
 - » Connecter le quartier à la trame existante
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4.3 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 70 logements (environ 40 logements sur la tranche A et 30 logements sur la tranche B)

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 11 logements

Densité minimale : 16 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

→ → → Accès routier

→ → → Création d'un accès piéton

Ⓐ Secteurs à urbaniser (phasage)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B devront faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à penser vers les futures extensions et à relier avec les chemins de randonnées existants
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A et B est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

ZONE D'ACTIVITÉS

BSLR_4



Superficie OAP : 2,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 2,2 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé en continuité de la zone d'activités de Beaulieu-sous-la-Roche, en continuité du chef-lieu au Nord.

Ces parcelles sont en partie dédiées à l'agriculture. La partie sud accueille déjà un bâtiment artisanal et est composée des parcelles restantes d'un précédent aménagement.

La zone d'activités de Beaulieu-sous-la-Roche accueille principalement des activités productives sous forme de petit artisanat.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Développer une offre pour répondre aux besoins des artisans locaux
-  Éléments naturels à préserver
 - » Préserver l'entrée de ville Nord de Beaulieu-sous-la-Roche
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Destination : Economie

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha

Typologie attendue : Artisanat



LÉGENDE

● Locaux d'activités

↔ Accès routier

▭ Secteur d'OAP

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- ① - Artisanat

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

Orientations paysagères ou environnementales :

- ③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Les aménagements devront permettre une optimisation du foncier en recherchant la mutualisation des espaces (stationnement, bassins d'orage) et une intégration paysagère satisfaisante.

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE L'AUGIZIÈRE

BSLR_5



Superficie OAP : 0,5 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,5 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé en continuité de la zone d'activités de l'Augizière à Beaulieu-sous-la-Roche.

Ces parcelles sont les derniers lots de la zone d'activités.

La zone d'activités de l'Augizière accueille principalement des activités productives sous forme de petit artisanat.



ENJEUX

-  Accès potentiels » Permettre le développement des entreprises.
-  Éléments naturels à préserver
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Destination : Economie

Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Typologie attendue : Artisanat

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

-  Locaux d'activités
-  Secteur d'OAP
-  Accès routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- ① - Industrie

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

Orientations paysagères ou environnementales :

- ③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Les aménagements devront permettre une optimisation du foncier en recherchant la mutualisation des espaces (stationnement, bassins d'orage) et une intégration paysagère satisfaisante.

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE LE MOULIN

BSLR_6



Superficie OAP : 2,0 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est positionné au nord du centre-bourg. Il est enclavé entre une entreprise et un front bâti de maisons individuelles peu denses.

Le terrain est actuellement occupé en partie par des prairies bordées de haies et sur sa partie la plus au Sud par un espace boisé.



ENJEUX



Accès potentiels

» Intégrer les nouvelles constructions à la trame urbaine existante



Éléments naturels à préserver

» Ménager la cohabitation avec l'entreprise voisine



Pente à prendre en compte

» Proposer une densité adaptée au contexte urbain et aux enjeux de modération de la consommation d'espace.



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,7 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 5 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

→ Accès routier

● Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel ou intermédiaire

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Maintien d'une zone tampon arborée entre le secteur résidentiel et l'activité voisine
- 3 - Mise en place d'un espace vert permettant de mettre en place le traitement des eaux

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

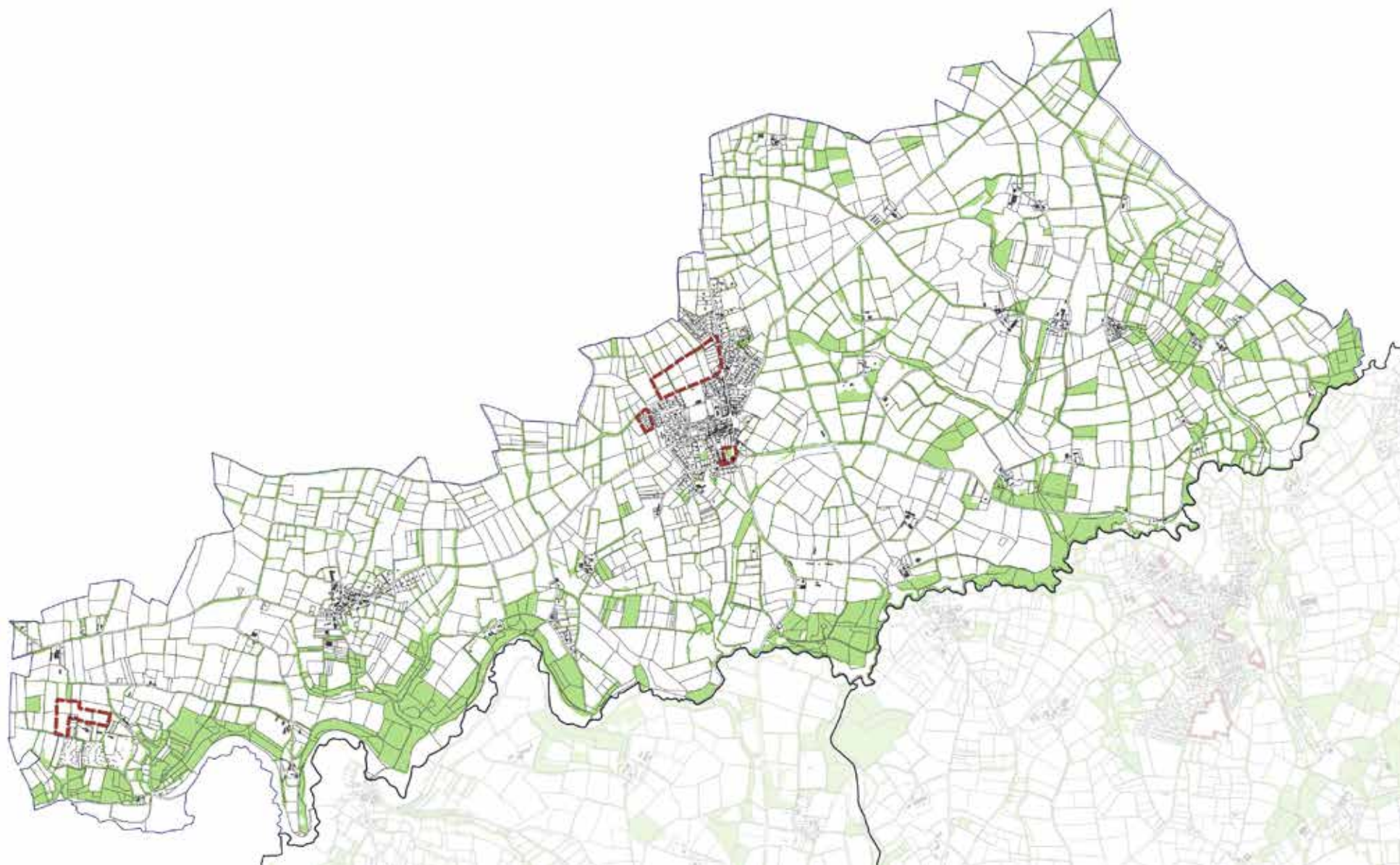
- 4 - Liaisons douces à penser vers les futures extensions et à relier avec les chemins de randonnées existants
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration
sans portée
réglementaire

COMMUNE DE LA CHAPELLE-HERMIER



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
LCH_1	La Chapelle-Hermier	Nord du Bourg	Habitat / Mixte	7,9 ha	90
LCH_2	La Chapelle-Hermier	Entrée Ouest	Habitat / Mixte	0,8 ha	12
LCH_3	La Chapelle-Hermier	Centre-bourg	Habitat / Mixte	0,8 ha	12
LCH_4	La Chapelle-Hermier	Camping_Domaine du Pré	Tourisme	3,7 ha	///

LA CHAPELLE-HERMIER NORD DU BOURG

LCH_1



Superficie OAP : 7,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 5,0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au Nord du bourg de la Chapelle-Hermier en proximité directe avec les services du centre-bourg et notamment les équipements sportifs.

Il est constitué de trois parties : à l'ouest un grand tènement foncier aujourd'hui à vocation agricole, puis une bande identifiée comme une zone humide avérée par le SAGE Vie et Jaunay et enfin des fonds de jardins pouvant faire l'objet d'une division parcellaire.

Le tissu urbain avoisinant est principalement constitué de pavillons individuels de plain-pieds développés à l'occasion de lotissements successifs.



ENJEUX



Accès potentiels



Éléments naturels à préserver



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg

» Préserver la zone humide

» Travailler des formes urbaines différentes pour répondre aux différentes demandes sur le territoire

» Anticiper les déplacements du quotidien vers le centre-bourg

» Développer l'urbanisation des fonds de jardins

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 6,0 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 90 logements (23 sur le secteur A, 17 sur le secteur B et 21 sur le secteur C, 20 logements sur le secteur D, 9 logements sur le secteur E)

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 11 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|---|------------------------------|
|  | Logements intermédiaires et collectifs |  | Accès routier |
|  | Logements individuels |  | Création d'une voie piétonne |
|  | Secteur constructible |  | Voie mixte |

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A, B, C et D devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'urbanisation du secteur E n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
- 4 - Création d'un espace vert

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire

Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A, B, C et D est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B. L'ouverture à l'urbanisation du secteur D est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur C.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur E est possible dès l'approbation du PLUi.

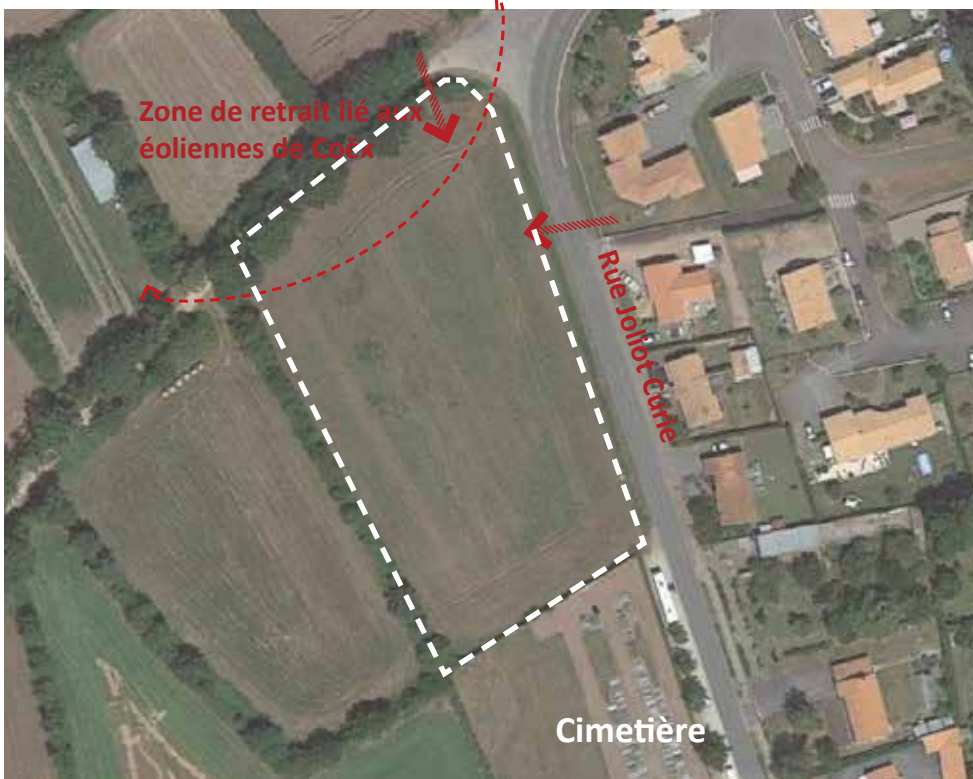
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver

 Secteur d'OAP

 Secteurs à urbaniser (phasage)

LA CHAPELLE-HERMIER ENTRÉE OUEST

LCH_2



Superficie OAP : 0,8 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,8 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé à l'entrée ouest du bourg, au Nord du cimetière.

Le secteur est aujourd'hui utilisé par l'agriculture. Il s'insère en continuité d'un lotissement pavillonnaire constitué exclusivement de maisons individuelles de plain-pied dans mitoyenneté.

Une partie de sa frange Nord se situe dans la zone des 500m du projet de parc éolien.



ENJEUX



Accès potentiels

» Ménager la qualité de l'entrée de ville



Éléments naturels
à préserver

» Développer une trame urbaine en cohérence avec les secteurs voisins



» Anticiper la connexion avec le centre-bourg



Pente à prendre
en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole
en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,8 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 12 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15 %, soit 2 logements

7-1 Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 3 - Liaisons douces à créer

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

*Illustration
sans portée
réglementaire*

LÉGENDE

- Logements individuels

- 
- Secteur constructible

-  Secteur d'OAP

-  Accès routier

- Création d'une voie piétonne

LA CHAPELLE-HERMIER CENTRE-BOURG

LCH_3



Superficie OAP : 0,8 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé en plein cœur de bourg de la Chapelle-Hermier. Il est situé en proximité directe des services du bourg.

Il s'agit d'un ancien secteur industriel aujourd'hui en friche. Il est désormais occupé par quelques entrepôts à l'abandon au sud de l'emprise et par un espace naturel en jachère.

Il s'intègre dans une trame relativement dense de maisons individuelles pouvant être en mitoyenneté et comprendre un étage.



ENJEUX

- ↗ Accès potentiels
 - » Valoriser l'espace en centre-bourg
 - » Développer la densité en cohérence avec la trame urbaine existante
- ↔ Éléments naturels à préserver
 - » Proposer du logement social en lien direct avec les services du centre-bourg
- > Pente à prendre en compte
- ↖ Prise de vue
- () Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,8 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 12 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum



Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 4 - Liaisons douces à créer

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

Illustration sans portée réglementaire



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

Ⓐ Secteurs à urbaniser

▭ Secteur d'OAP

→ → → → → Accès routier

→ → → → → Création d'une voie piétonne

LA CHAPELLE-HERMIER CENTRE-BOURG

LCH_3

Espace vert partagé

Création d'un front de rue
type «centre-bourg»

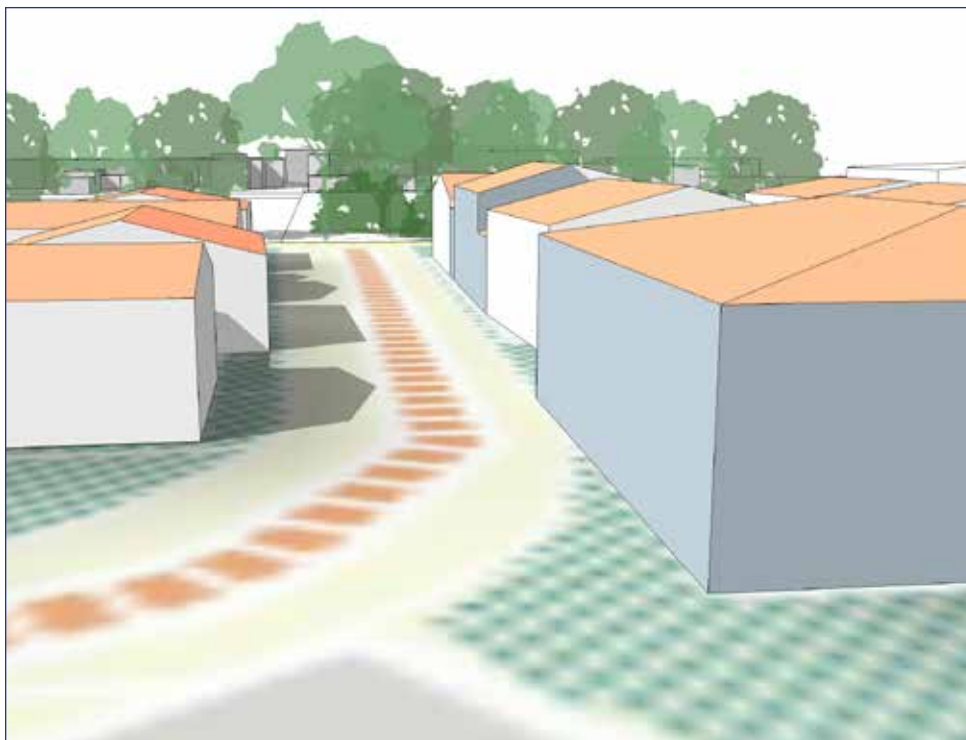


Petit collectif

Création d'une voie d'accès
traversante

Logements individuels
mitoyens

DES LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS QUI REPRENENT LA MORPHOLOGIE DE CENTRE-VILLE.



DES PETITS COLLECTIFS À PROXIMITÉ DU CENTRE VILLE.



LA CHAPELLE-HERMIER CAMPING DOMAINE DU PRÉ

LCH_4



Superficie OAP : 3,7 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,7 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le domaine du Pré est un équipement structurant en matière de tourisme sur le territoire.

Il propose de l'hébergement mobile ainsi que des emplacements de camping mais aussi un certain nombre d'aménités (services, restauration, loisirs...).



ENJEUX



Accès potentiels

» Permettre l'évolution de l'activité dans le respect des milieux dans lequel il s'insère



Éléments naturels
à préserver



Pente à prendre
en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole
en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Vocation : Tourisme

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Emplacements et équipements touristiques

□ Secteur d'OAP

➡➡➡➡➡➡➡➡➡➡ Accès routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

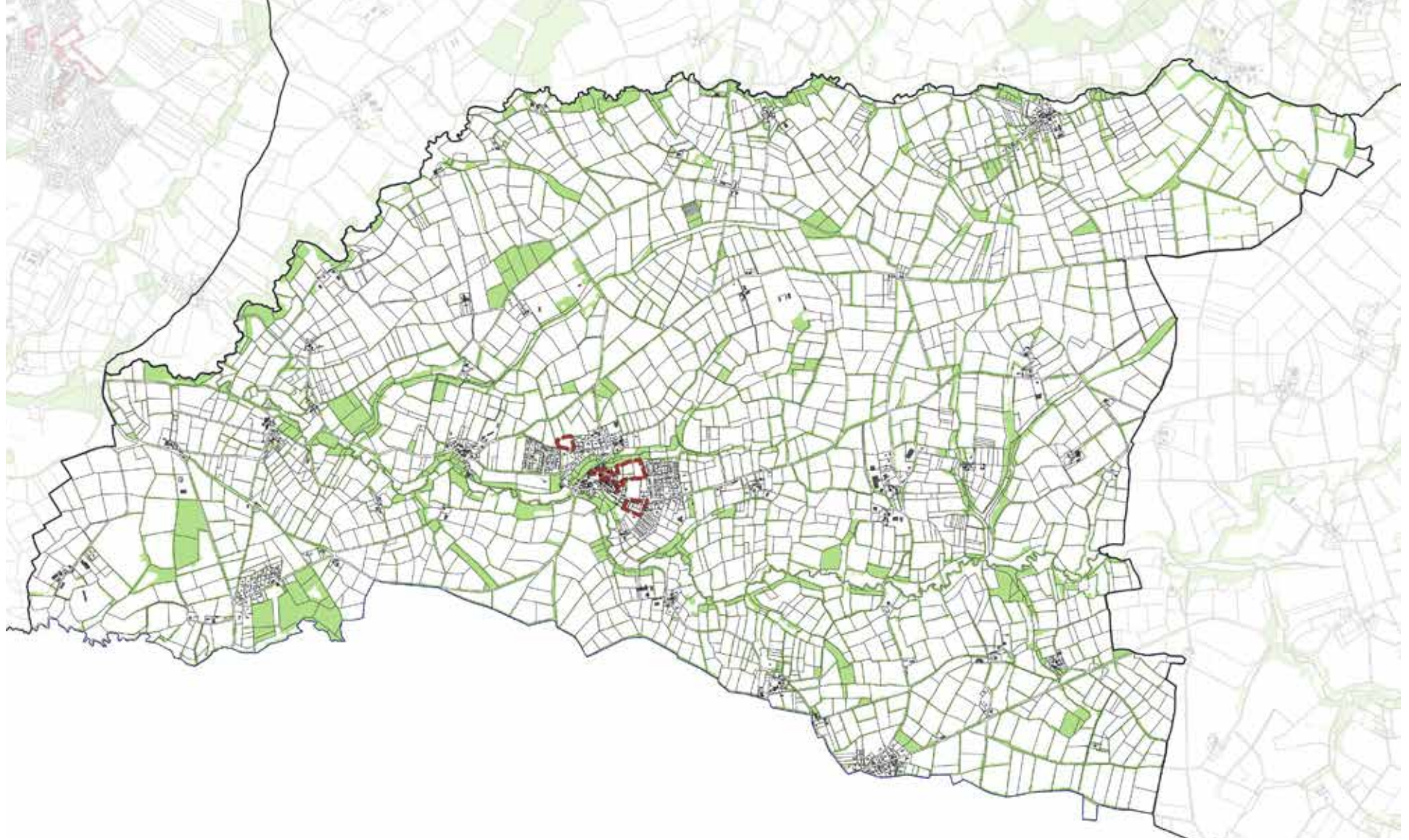
Vocation dominante des espaces :

- 1 - Emplacements et équipements touristiques

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire

COMMUNE DU GIROUARD



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
LG_1	<i>Le Girouard</i>	<i>Centre-Bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>2,9 ha</i>	<i>43</i>
LG_2	<i>Le Girouard</i>	<i>Bimby</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>1,0 ha</i>	<i>5</i>
LG_3	<i>Le Girouard</i>	<i>Nord du bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,7 ha</i>	<i>11</i>

LE GIROUARD CENTRE-BOURG

LG_1



Superficie OAP : 2,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 1,7 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur s'inscrit dans le projet de rénovation du centre-bourg du Girouard et a déjà fait l'objet d'études. Il comprend à la fois un secteur de renouvellement à l'ouest, principalement sur des fonds de parcelles non-bâties aujourd'hui et d'un secteur d'extension à l'est aujourd'hui à vocation agricole.

Il s'intègre dans une trame urbaine très dense typique des centres-bourgs du territoire avec des maisons individuelles mitoyennes.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Conforter le centre-bourg du Girouard
 - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le centre historique de la commune
-  Éléments naturels à préserver
-  Pente à prendre en compte
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 43 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 7 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

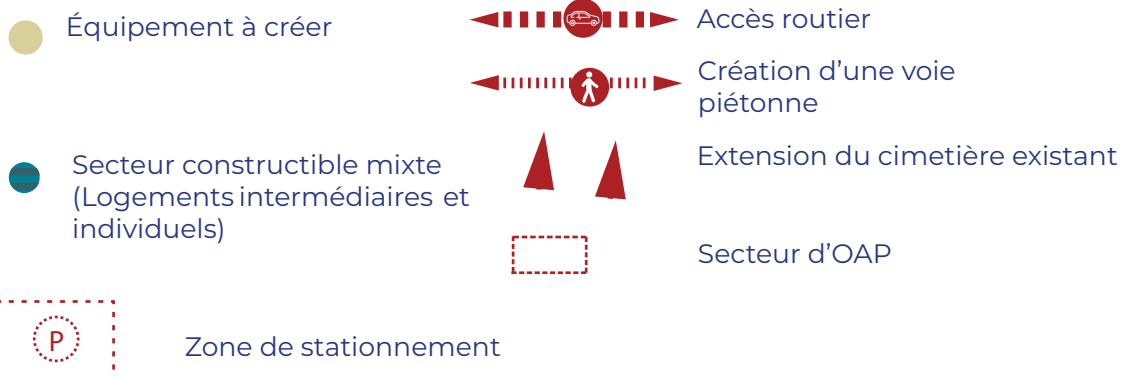
Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 6 - Accès voiture potentiel à étudier

LÉGENDE



LE GIROUARD BIMBY

LG_2



Superficie OAP : 1,0 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au sud du bourg du Girouard. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins qui sont marqués au sud par la présence d'une haie qualitative.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.



ENJEUX

-  Accès potentiels » Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur
-  Éléments naturels à préserver » Maîtriser la densification du secteur
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,33 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 5 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Liaisons douces à intégrer à la route pour traverser le site.
- ③ - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

→ Accès routier

→ Création d'un accès piéton

LE GIROUARD BIMBY

LG_2

Parking mutualisé

Voirie intérieure
à créer

Habitations
mitoyennes



LE GIROUARD NORD DU BOURG

LG_3



Superficie OAP : 0,7 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,7 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au nord du bourg du Girouard, dans la continuité d'une extension pavillonnaire récente relativement dense.

Il est aujourd'hui voué à l'activité agricole et est maillé par quelques haies qualitatives.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Connecter le secteur aux quartiers voisins
 - » Ménager l'activité agricole
-  Éléments naturels à préserver
 - » Préserver le cadre paysager du site
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,7 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 11 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 2 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

➡ Accès routier

➡ Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire

Orientations paysagères ou environnementales :

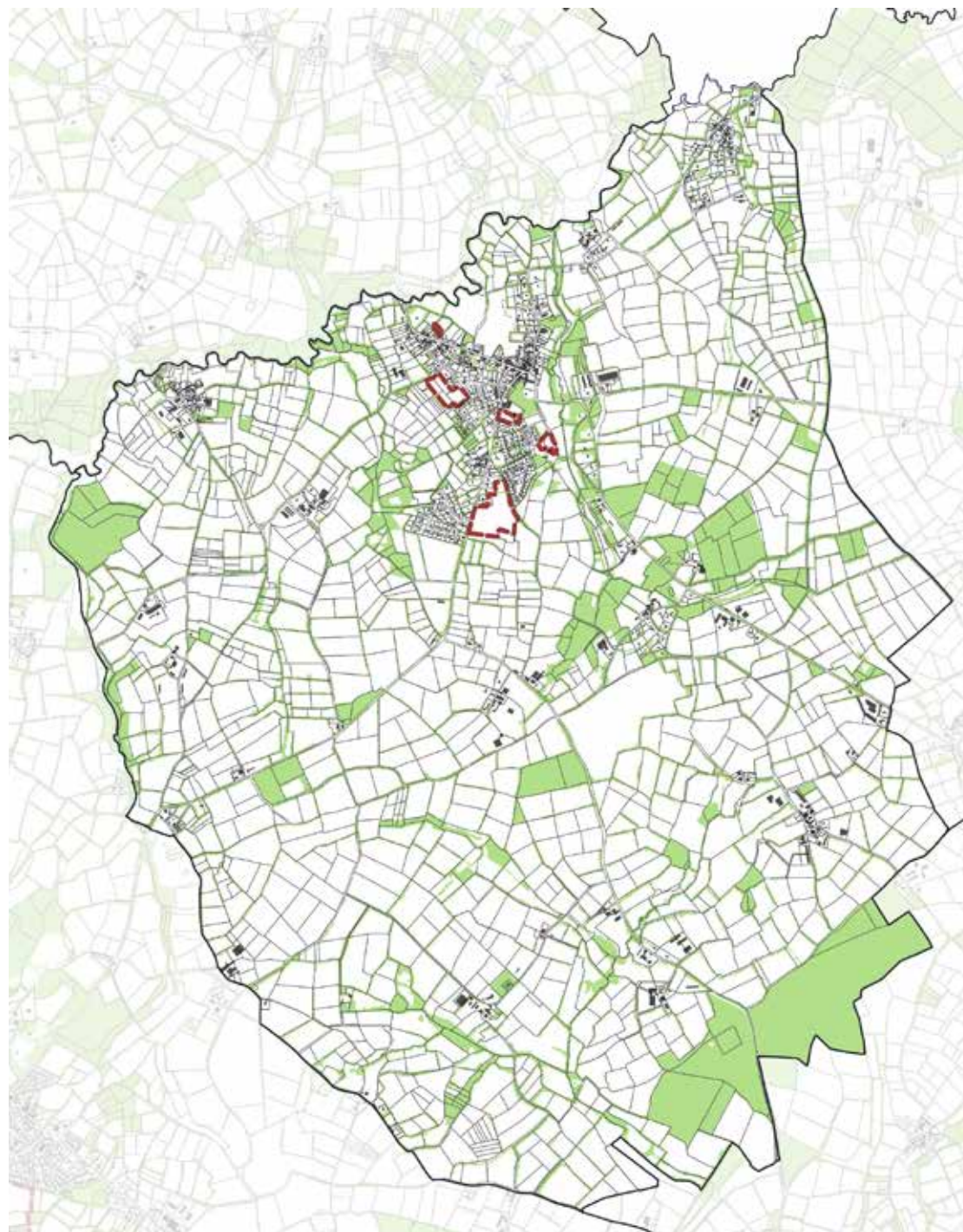
- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration
sans portée
réglementaire

COMMUNE DE MARTINET



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
M_1	Martinet	Ouest du bourg	Habitat / Mixte	1,9 ha	30
M_2	Martinet	Sud du bourg	Habitat / Mixte	4,5 ha	68
M_3	Martinet	Densification	Habitat / Mixte	0,5 ha	7
M_4	Martinet	Bimby	Habitat / Mixte	0,2 ha	4
M_5	Martinet	La Vilnière	Habitat / Mixte	0,6 ha	9

MARTINET OUEST DU BOURG

M_1



Superficie OAP : 1,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 1,9 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'est de la commune sur des parcelles qui ont aujourd'hui une vocation agricole. Il est notamment bordé au sud-Est par une haie qui permet de faire une transition vis-à-vis des terres agricoles voisines.

Il s'intègre à un tissu pavillonnaire peu dense de maisons individuelles de plain-pied.

Il est marqué par une petite déclivité vers le Nord-Est.



ENJEUX



Accès potentiels

» Ménager la cohabitation avec l'activité agricole



Éléments naturels à préserver

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le caractère rural du bourg et du tissu urbain existant.



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 5 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

▭ Secteur d'OAP

◀▶ Accès routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration
sans portée
réglementaire

MARTINET SUD DU BOURG

M_2



Superficie OAP : 4,5ha
Zone AU dans l'OAP : 4,3 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'entrée sud du bourg de Martinet, en prolongement d'une extension pavillonnaire récente.

Il est aujourd'hui composé d'une emprise agricole au sud, d'un espace boisé et quelques fonds de jardins pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.

L'accès au secteur est contraint et devra se faire de façon unique par la route départementale à l'ouest du secteur.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Ménager l'entrée de bourg
 - » Développer des formes urbaines en cohérence avec la localisation du site
-  Éléments naturels à préserver
 - » Sécuriser les accès au site
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

79

MARTINET DENSIFICATION

M_3



Superficie OAP : 0,5 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe en plein cœur du bourg de Martinet en proximité immédiate de la trame ancienne du bourg et des services.

Il s'agit d'une enclave, aujourd'hui utilisée par l'agriculture entre le tissu pavillonnaire au sud et l'entrée du centre-bourg marquée par la présence de la coopérative agricole.



ENJEUX



Accès potentiels

» Maîtriser la division parcellaire pour conforter la trame urbaine existante



Éléments naturels à préserver

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu urbain du centre-bourg



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 7 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver
-  Secteur d'OAP
-  Accès routier
-  Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel

Orientations paysagères ou environnementales :

- ② - Création d'un front bâti le long de la voie
- ③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ④ - Accès à créer pour voirie secondaire pour l'urbanisation à l'arrière des parcelles

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

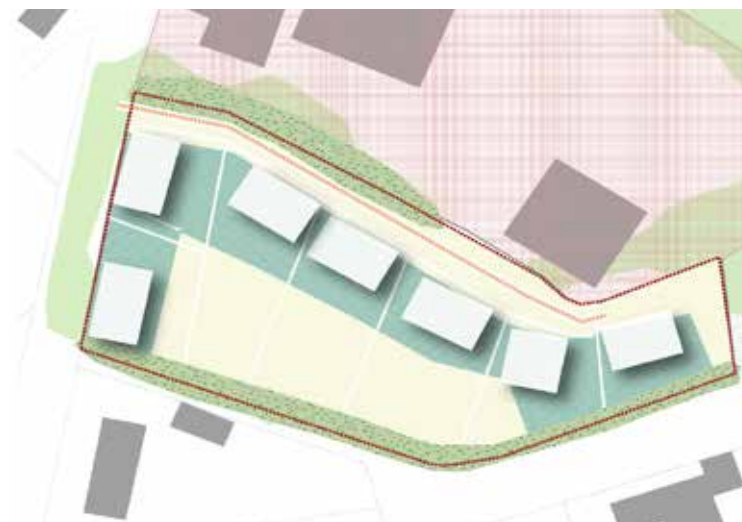


Illustration sans portée réglementaire

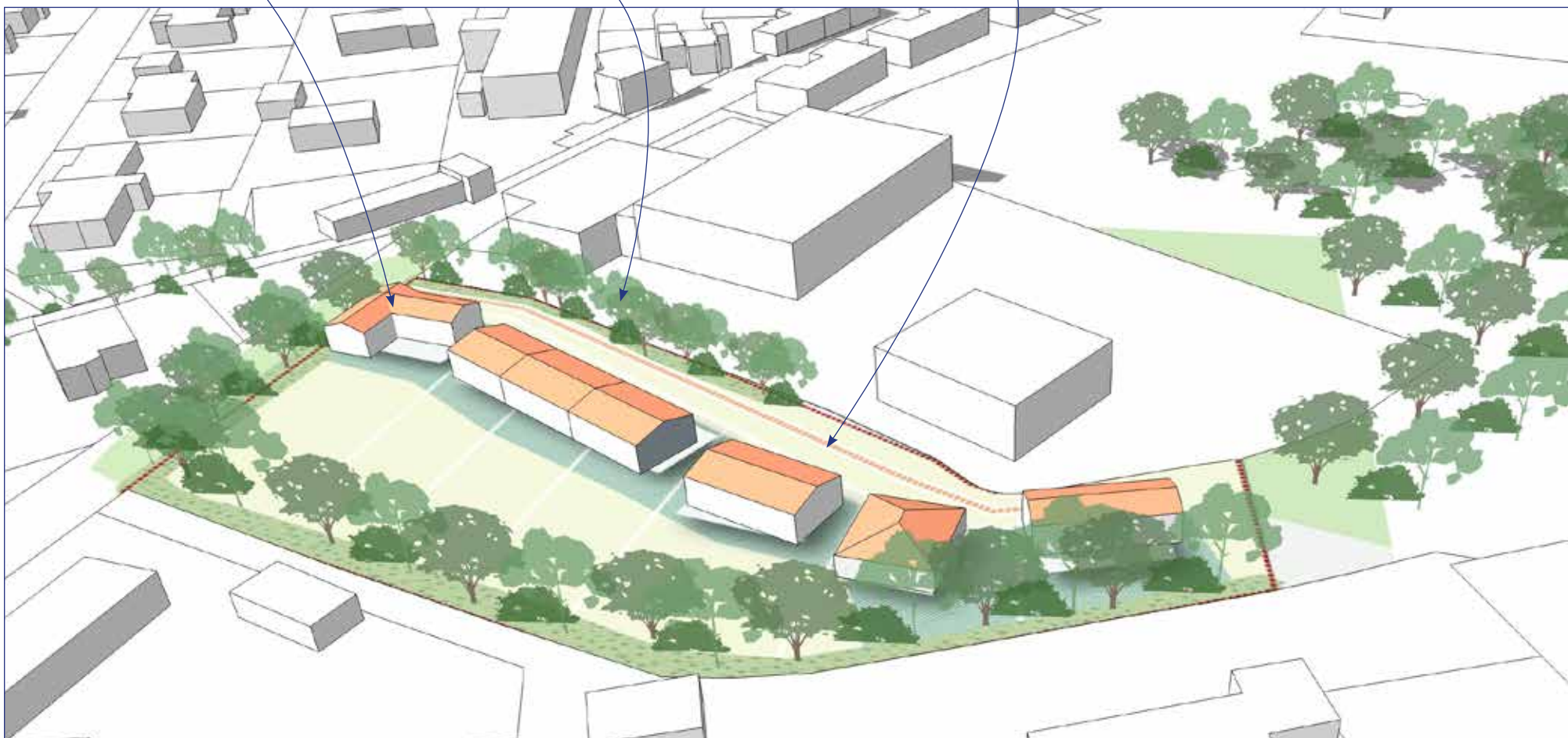
MARTINET DENSIFICATION

M_3

Logements individuels

Préservation et création de
haies périphériques

Création d'une voie d'accès
mutualisée



UTILISATION DE LA HAIE COMME ÉLÉMENT D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS.



UNE VOIE D'ACCÈS UNIQUE ET MUTUALISÉE BORDÉE DE HAIES.



MARTINET BIMBY

M_4



Superficie OAP : 0,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au Nord-Ouest du bourg de Martinet, dans un secteur d'urbanisation relativement récente.

Ce secteur enclavé nécessite une anticipation des conditions d'accès pour garantir une densité maîtrisée



ENJEUX



Accès potentiels

» Maîtriser la division parcellaire pour conforter la trame urbaine existante



Éléments naturels à préserver

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu urbain du centre-bourg



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,2 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 4 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

}] Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- ➡ Accès routier
- ➡ Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



*Illustration
sans portée
réglementaire*

Préservation de la haie
périphérique

Logements individuels



MARTINET LA VILNIERE

M_5



Superficie OAP : 0,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,6 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'Est de Martinet, en prolongement des lotissements de la Vilnière.

Le site est actuellement occupé par d'anciens bâtiments agricoles en ruine. Il se situe à la proximité immédiate du domaine de la Vilnière.



ENJEUX



Accès potentiels

» Soigner la nouvelle entrée de ville



Éléments naturels à préserver

» Intégrer les nouvelles constructions à leur environnement urbain et paysager



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 9 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

}] Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- ➡ Accès routier
- ➡ Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

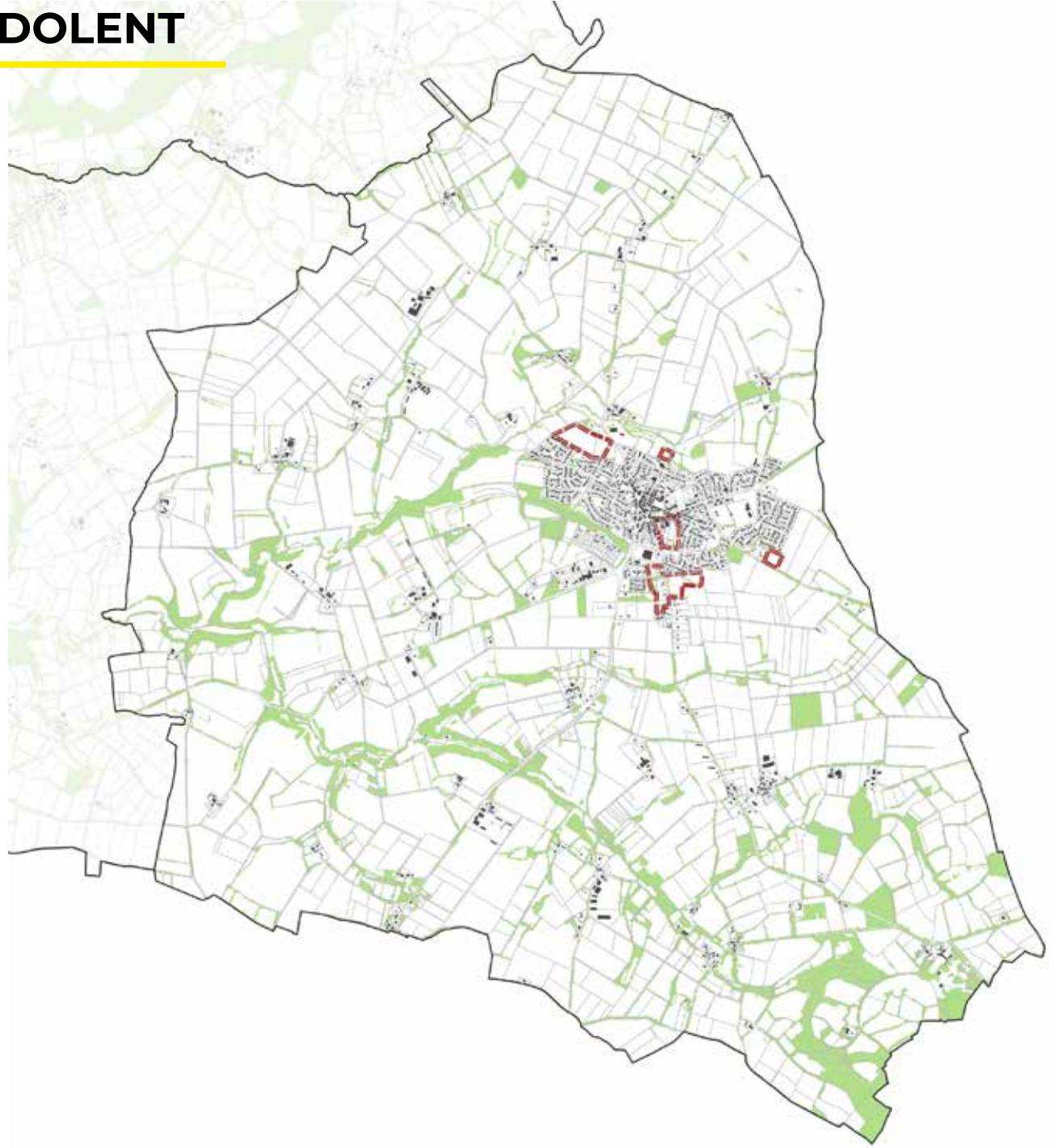
- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 3 - Accès directs des maisons sur la rue pour renforcer l'effet rue de quartier

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



*Illustration
sans portée
réglementaire*

COMMUNE DE NIEUL-LE-DOLENT



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
NLD_1	Nieul-le-Dolent	Centre-bourg	Habitat / Mixte	2,2 ha	44
NLD_2	Nieul-le-Dolent	Entrée Est	Habitat / Mixte	0,9 ha	15
NLD_3	Nieul-le-Dolent	Entrée Sud	Habitat / Mixte	4,6 ha	78
NLD_4	Nieul-le-Dolent	Entrée Nord	Habitat / Mixte	4,6 ha	78
NLD_5	Nieul-le-Dolent	Extension EHPAD	Equipement	0,4 ha	///

NIEUL-LE-DOLENT CENTRE-BOURG

NLD_1



Superficie OAP : 2,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé en plein cœur du bourg de Nieul-le-Dolent sur l'emprise d'un ancien site industriel aujourd'hui désaffecté. Une action de dépollution est prévue pour 2019-2020 sur une partie du terrain. La partie ne pouvant être dépolluée devra faire l'objet d'un aménagement spécifique.

Le secteur s'inscrit dans une trame urbaine relativement dense, notamment au nord avec le tissu historique aux maisons mitoyennes.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Conforter le centre-bourg de Nieul-le-Dolent
 - » Développer une offre de locatif social à proximité des services
-  Éléments naturels à préserver
 - » Améliorer l'espace public en cœur de bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 44 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 8 logements

Densité minimale : 20 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

- Secteur d'OAP
- ← Accès routier
- ← Création d'une voie piétonne
- Équipement à créer
- P Zone de stationnement

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. En préalable à toute opération, un diagnostic de site et de dépollution sera nécessaire

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat type individuel mitoyen et/ou collectif en cœur d'îlot

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des plantations existantes.
- 4 - Création d'un espace vert en lien avec l'étang

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à créer pour connecter avec le reste du bourg
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra être d'un seul tenant

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

NIEUL-LE-DOLENT ENTRÉE EST

NLD_2



Superficie OAP : 0,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,9 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'entrée Est du bourg de Nieul-le-Dolent. Il s'agit d'un site à vocation agricole aujourd'hui, cerclé de haies bocagères.

Le secteur s'inscrit en continuité d'un lotissement récent et doit permettre l'accès sécurisé à la route départementale.



ENJEUX



Accès potentiels

» Permettre l'accès à la route départementale depuis le lotissement



Éléments naturels à préserver

» Développer des formes urbaines en continuité de la trame existante



» Ménager l'entrée de ville Est



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 15 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 3 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

➡ Accès routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra être d'un seul tenant pour connecter la départementale au lotissement en arrière

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

NIEUL-LE-DOLENT ENTRÉE SUD

NLD_3



Superficie OAP : 5,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,6 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe à l'entrée sud du bourg de Nieul-le-Dolent, de part et d'autre de la route départementale. Le côté Ouest est en partie déjà urbanisé tandis que la partie Est est aujourd'hui à vocation agricole.

Il vient conforter l'entrée de bourg sur un secteur où l'extension s'est faite de façon linéaire le long de la RD.



ENJEUX

Accès potentiels

» Conforter l'entrée de bourg Sud de Nieul-le-Dolent

Éléments naturels à préserver

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu existant

» Préserver la zone humide

Pente à prendre en compte

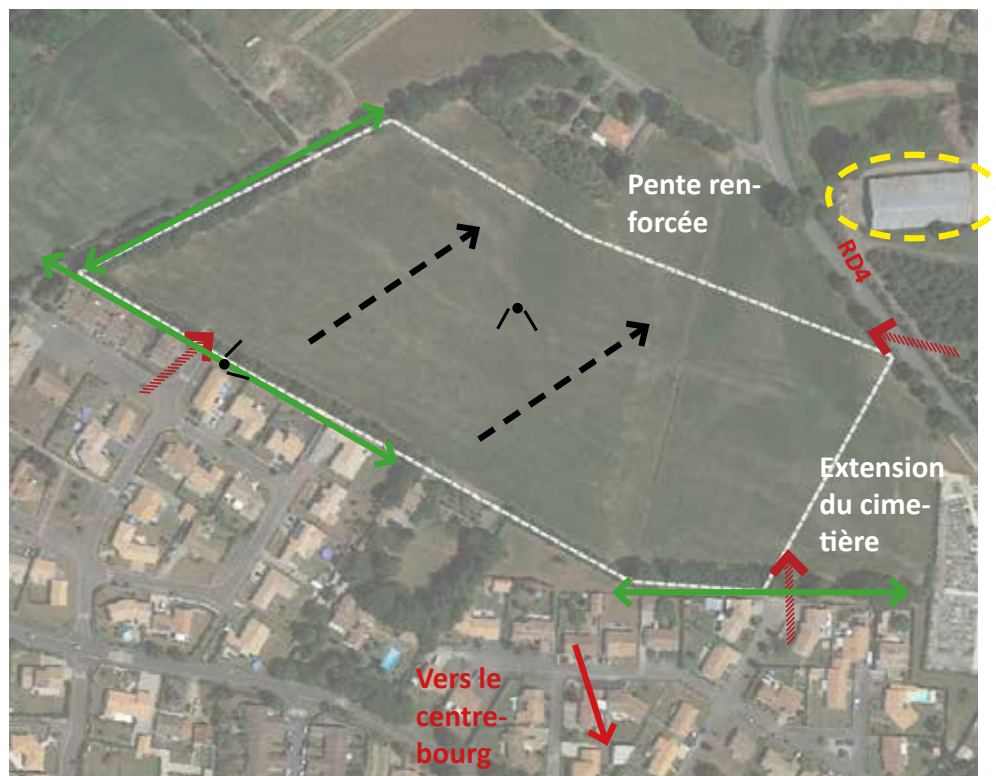
Prise de vue

Bâtiment agricole en activité

97

NIEUL-LE-DOLENT ENTRÉE NORD

NLD_4



Superficie OAP : 4,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 4,6 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent. Il est aujourd'hui à vocation agricole.

Il est bordé au sud par une extension pavillonnaire, à proximité du centre-bourg et, à l'Est par le projet d'extension du cimetière.

Le terrain est limité au Nord-Ouest par une voirie étroite et par une rupture de pente au Nord-Est.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Développer des formes urbaines innovantes à proximité du cœur du bourg
-  Éléments naturels à préserver
 - » Conforter la centralité de Nieul-le-Dolent
 - » Anticiper les contraintes liées au relief
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 78 logements (21 sur le secteur A, 28 sur le secteur B et 29 sur le secteur C)

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 13 logements

Densité minimale : 17 lqts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Secteurs à urbaniser (phasage)

- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Voie mixte

- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- ▭ Secteur d'OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A, B et C devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

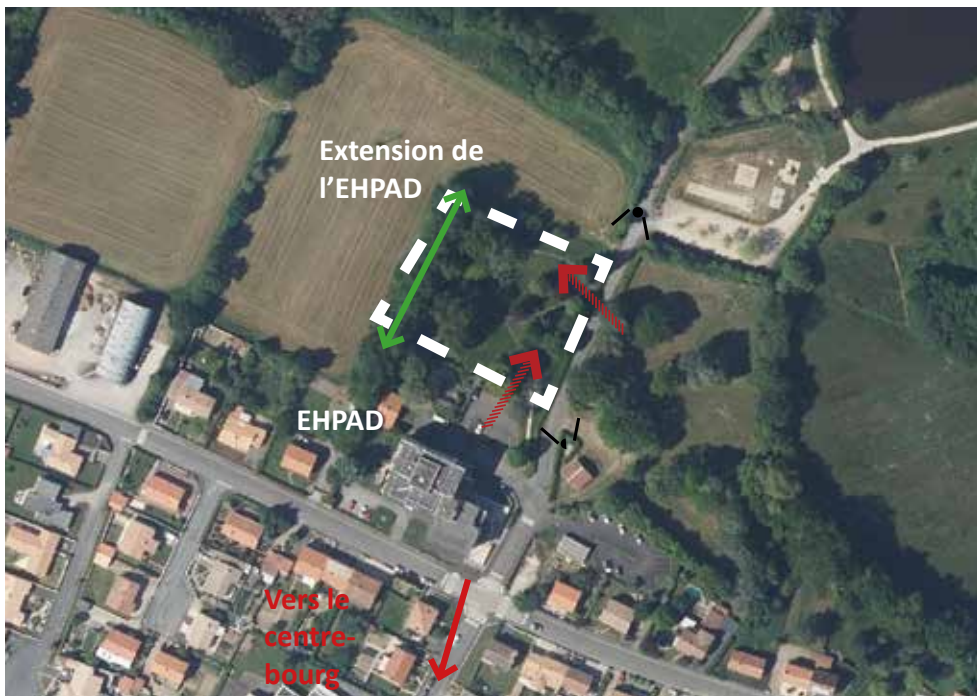
Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A, B et C est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

NIEUL-LE-DOLENT EXTENSION EHPAD

NLD_5



Superficie OAP : 0,41 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,41 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent. Il est aujourd'hui à vocation agricole.

Il est bordé au sud par l'actuel EHPAD, à proximité du centre-bourg.

Le terrain est limité au Nord-Ouest par une haie arbustive. Sur la parcelle de nombreux arbres de haute tige structurent le jardin.



ENJEUX



Accès potentiels



Éléments naturels à préserver



Prise de vue

- » Développer des formes urbaines innovantes à proximité du cœur du bourg
- » Conservation de l'aspect paysager de la parcelle
- » Intégrer les arbres de haute tige au projet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,41 ha

Nombre de logements attendus : Donnée non significative



Densité minimale : pas de densité minimale

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible

- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

◀▶ Voie mixte

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Une distance de recul minimale de 5m devra être maintenue entre l'implantation des constructions et les limites séparatives avec les zones cultivées.

Un minimum de 30% de la surface du secteur de projet devra être maintenu en surface perméable.

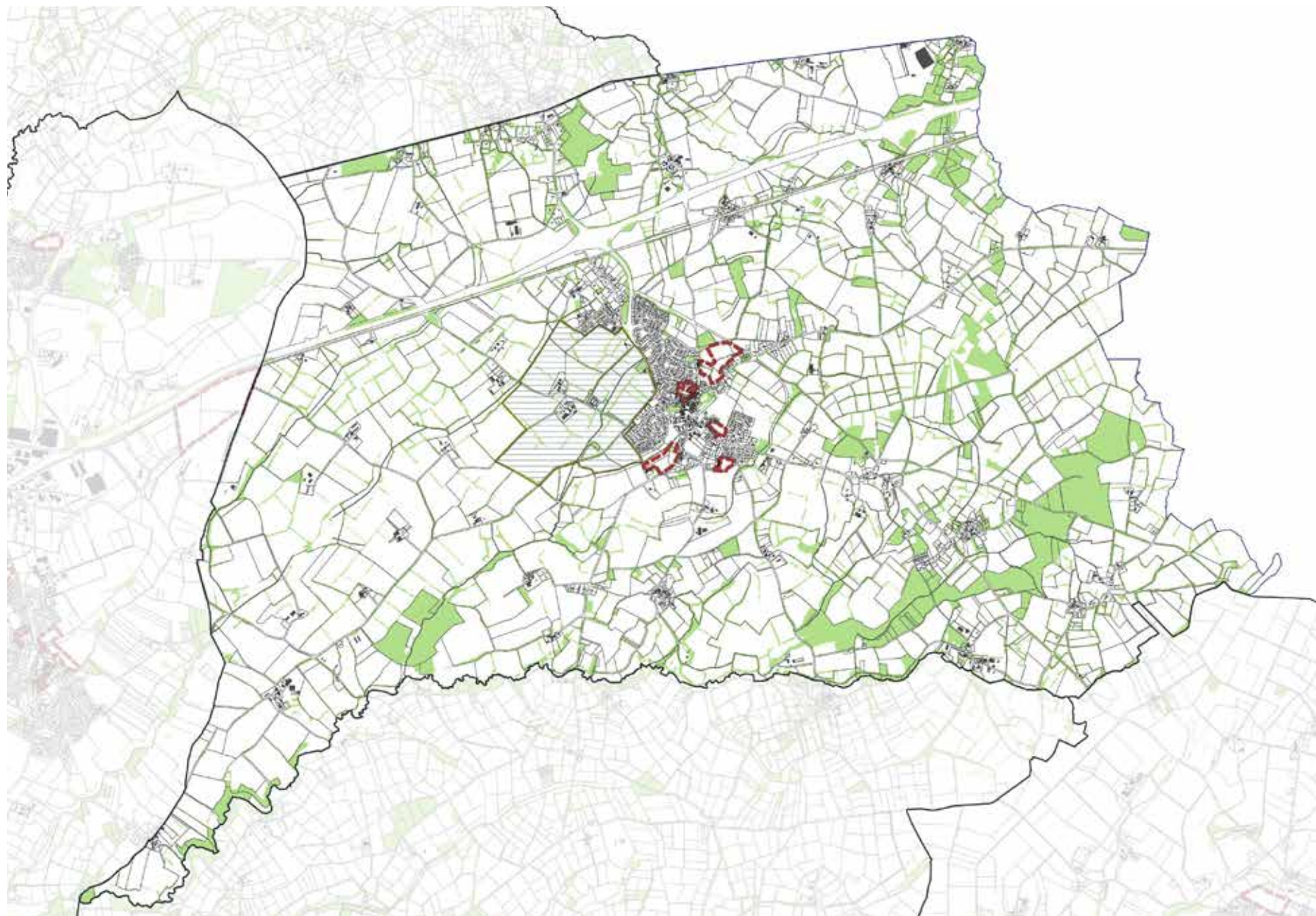
Vocation dominante des espaces :

- ① - Hébergements collectifs de type EHPAD.

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Liaisons douces à intégrer pour accéder au site et circuler à l'intérieur
- ③ - Accès potentiels à prévoir pour voirie secondaire

COMMUNE DE SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS



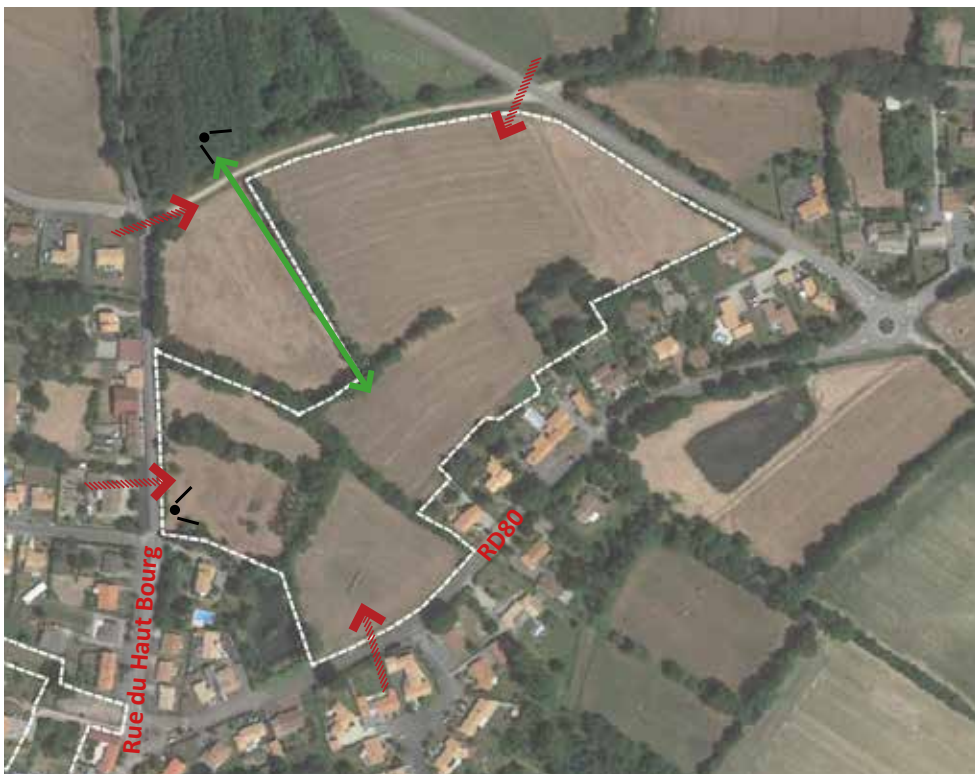
LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
SFDL_1	Sainte-Flaive-des-Loups	Entrée Est	Habitat / Mixte	5,5 ha	94
SFDL_2	Sainte-Flaive-des-Loups	Centre-bourg Nord	Habitat / Mixte	1,4 ha	23
SFDL_3	Sainte-Flaive-des-Loups	Centre-bourg Sud	Habitat / Mixte	1,0 ha	17
SFDL_4	Sainte-Flaive-des-Loups	Entrée Sud-Est	Équipement	0,9 ha	///
SFDL_5	Sainte-Flaive-des-Loups	Entrée Sud-Ouest	Habitat / Mixte	3,2 ha	44

SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

ENTRÉE EST

SFDL_1



Superficie OAP : 5,5 ha
Zone AU dans l'OAP : 5,5 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé au Nord-Ouest du Centre-bourg sur l'axe de la D80 vers les Clouzeaux. Il est bordée au Nord par un chemin arboré.

Le site est aujourd'hui agricole et possède des haies remarquables à forte qualité paysagère.

Il s'insère dans un tissu urbain relativement lâche lié à une urbanisation récente au coup par coup.

La commune possède une partie des terrains, le reste appartenant à un propriétaire privé.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Préserver les haies remarquables présentes sur le terrain
-  Éléments naturels à préserver
 - » Phaser le développement en anticipant sur les aménagements futurs
 - » Améliorer l'accès du secteur, notamment en direction du centre-bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

105

SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS CENTRE-BOURG NORD

SFDL_2



Superficie OAP : 1,4 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé en plein cœur du bourg, en cœur d'îlot. Il s'insère au milieu d'une trame dense à la frontière entre le cœur de bourg (maisons mitoyennes à étage) et un lotissement au nord (maisons individuelles de plain-pied).

Les accès sont contraints par la présence historique de bâti en bord de voie principale.

Le site est aujourd'hui occupé par des jardins et des potagers.



ENJEUX

Accès potentiels

Éléments naturels à préserver

Pente à prendre en compte

Prise de vue

Bâtiment agricole en activité

» Définir une trame permettant de faire le lien entre le tissu urbain du centre-bourg et celui du lotissement voisin

» Anticiper les accès permettant d'assurer la porosité du cœur de bourg

» Penser la densité en cœur d'îlot en préservant la qualité de vie des habitations existantes.

» Créer des espaces de respirations dans un secteur à la trame déjà dense

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,4 ha

Nombre de logements attendus : Minimum 23 logements

Part de logement locatif social : Minimum 8 logements

} [Densité minimale : 17 lgts/ha]

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Secteur d'OAP
- ➡➡➡ Accès routier
- ➡➡➡ Création d'une voie piétonne

SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

CENTRE-BOURG NORD

SFDL_2

Logements individuels
avec petits jardins

Constructions mixtes
(logements collectifs/
commerces/services)

Place publique/ lieu de ren-
contre végétalisé

Connexion
routière



Connexion
routière

Venelles et liaisons douces
traversantes

Parking mutualisé

Création de front de rue type
«centre-bourg»

UNE PLACE URBAINE AGRÉABLE OÙ SE CÔTOIENT HABITAT, COMMERCE ET SERVICES.



DES VENELLES ET LIAISONS DOUCES QUI CONNECTENT LE NOUVEAU QUARTIER AU TISSU URBAIN EXISTANT.



SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS CENTRE-BOURG SUD

SFDL_3



Superficie OAP : 1,0 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Sainte-Flaive-des-Loups. Il est bordé au Nord-Ouest par un espace vert de la commune.

C'est un espace en second rideau dont les accès sont contraints.



ENJEUX



Accès potentiels

- » Maîtriser la densité sur un secteur contraint
- » Conforter le centre-bourg



Éléments naturels à préserver

- » Développer des formes urbaines en cohérence avec celles du centre-bourg



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,0 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 17 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 4 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

→ Accès routier

→ Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

ENTRÉE SUD-EST

SFDL_4



Superficie OAP : 0,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,9 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé au sud de la commune en continuité des équipements sportifs de la commune.

Le site n'est pas actuellement aménagé et est occupé par de l'activité agricole.



ENJEUX

-  Accès potentiels » Développer le niveau de services de la commune
-  Éléments naturels à préserver » Compléter l'offre de service de la commune
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,9 ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Vocation dominante des espaces :

- ## 1 - Équipements

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire



LÉGENDE

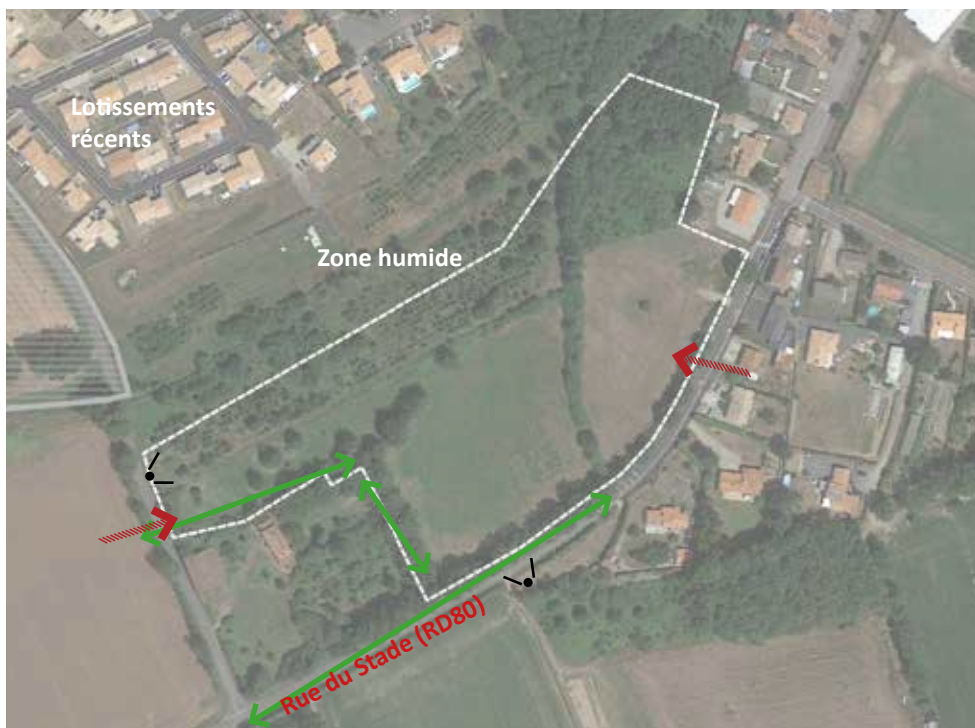
- Zone destinée à la création d'équipement
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

 Secteur d'OAP

 Accès routier

SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS ENTRÉE SUD-OUEST

SFDL_5



Superficie OAP : 3,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,2 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé à l'entrée sud-ouest du bourg de Sainte-Flaive-de-Loups. Il est actuellement exploité par l'agriculture. Une partie du secteur est couverte par une zone humide qui fera l'objet de compensations.

Il est bordé par un tissu relativement hétérogène de maisons individuelles.



ENJEUX

- ↖ Accès potentiels
 - » Ménager l'entrée de ville
 - » Développer des services accessibles pour la population
- ↔ Éléments naturels à préserver
 - » Construire une trame urbaine lisible pour conforter le bourg
- > Pente à prendre en compte
- ◡ Prise de vue
- ⬢ Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Destination : Habitat

Superficie concernée par la programmation : 2,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 44 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 7 logements

Destination : Équipements

Superficie concernée par la programmation : 0,6 ha

Programmation : Équipement scolaire

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat individuel
- 2 - Équipements

Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Création de liaisons douces sécurisées pour rejoindre le centre-bourg
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

LÉGENDE

Logements individuels

Secteur d'équipement

Secteur constructible

Espace naturel et/ou jardiné à préserver

Secteur d'OAP



Équipement à créer (école)



Piste cyclable



Accès routier



Création d'un accès piéton

SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

ENTRÉE SUD-OUEST

SFDL_5

Habitat individuel
mitoyen

Route traversante

Préservation de haies périphé-
riques

Parking école et maisons à
l'arrière.



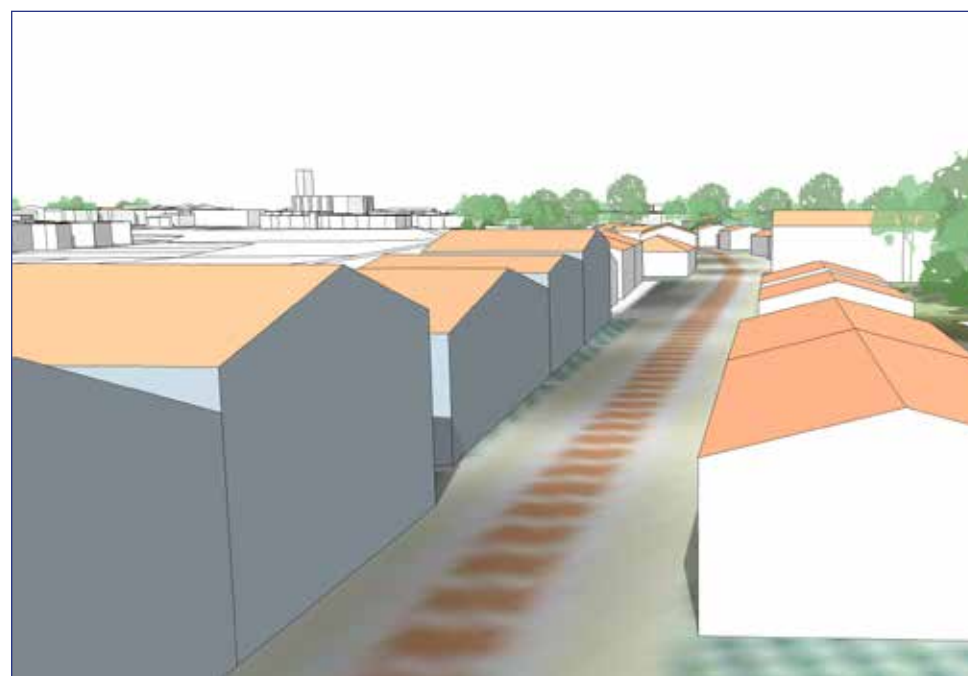
Espace vert partagé

Pistes cyclables

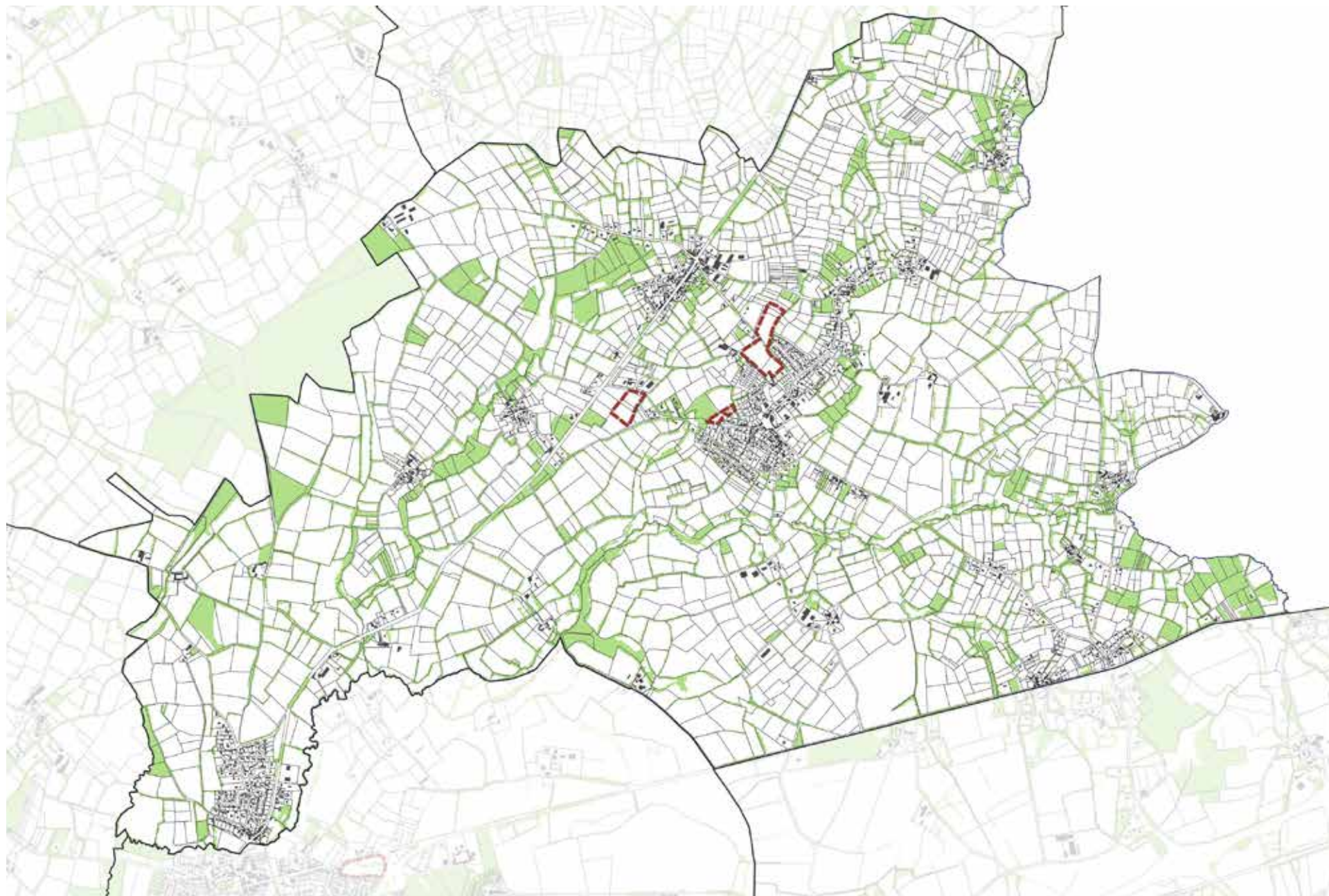
DES ESPACES VERTS PARTAGÉS, DES HAIES PÉRIPHÉRIQUES À PRÉSERVER.



DES CONSTRUCTIONS QUI FORMENT UN LINÉAIRE BÂTI CONTINU ET HOMOGÈNE.



COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
SGDP_1	<i>Saint-Georges-de-Pointindoux</i>	<i>Entrée Est</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>3,9 ha</i>	<i>59</i>
SGDP_2	<i>Saint-Georges-de-Pointindoux</i>	<i>Centre-bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>8</i>
SGDP_3	<i>Saint-Georges-de-Pointindoux</i>	<i>Zone d'activités</i>	<i>Economie</i>	<i>1,7 ha</i>	<i>///</i>

SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX

ENTRÉE EST

SGDP_1



Superficie OAP : 3,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,9 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est localisé au Nord-Ouest du bourg sur la route des Moulières. C'est un secteur aujourd'hui exploité pour l'agriculture. Il est situé en proximité immédiate des terrains de sports de la commune.

Il est bordé par des haies paysagères.

A l'Est et au Sud, il est situé en continuité de secteurs pavillonnaires marqués par de l'habitat individuel de plain-pied.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu existant
-  Éléments naturels à préserver
 - » Améliorer les liaisons douces entre le centre-bourg et le pôle sportif
-  Pente à prendre en compte
 - » Ménager les interactions entre l'agriculture et le nouveau quartier
-  Prise de vue
 -
-  Bâtiment agricole en activité
 -

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 59 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 9 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourg
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

➡ ➡ ➡ Accès routier

➡ ➡ ➡ Création d'un accès piéton

SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX CENTRE-BOURG

SGDP_2



Superficie OAP : 0,5ha
Zone AU dans l'OAP : 0,5 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe en proximité immédiate du cœur de bourg de Saint-Georges-de-Pointindoux. Il est contraint dans ses dimensions par la présence d'un secteur humide fragile au Nord.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire récent mais se situe en proximité immédiate avec la trame plus dense du centre-bourg.



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Ménager les espaces fragiles en bord du secteur
-  Éléments naturels à préserver
 - » Conforter le centre-bourg
 - » Connecter le nouveau quartier aux services.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 8 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

}] Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
 - Secteur constructible
 - Secteur d'OAP
 - Espace naturel et/ou jardiné à préserver
-  Accès routier
  Création d'un accès piéton

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

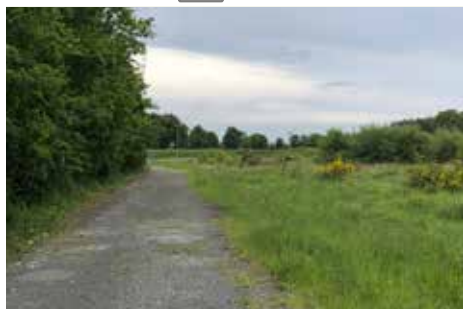


*Illustration
sans portée
réglementaire*

SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX

ZONE D'ACTIVITÉS

SGDP_3



Superficie OAP : 1,7 ha
Zone AU dans l'OAP : 1,7 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé en prologement de la zone existante. Il se situe en retrait de la D978 qui relie la commune des Achards à Aizenay et traverse la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux par le village des Moulières.

Le périmètre est aujourd'hui utilisé en partie pour du dépôt de matériel, le reste est encore agricole.



ENJEUX



Accès potentiels

» Ménager l'entrée de bourg



Éléments naturels à préserver

» Limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole voisine et le nouveau quartier



Pente à prendre en compte

» Développer des formes urbaines en cohérence avec la trame existante



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Vocation : Economie

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

● Locaux artisanaux

▭ Secteur d'OAP

◀▶ Access routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

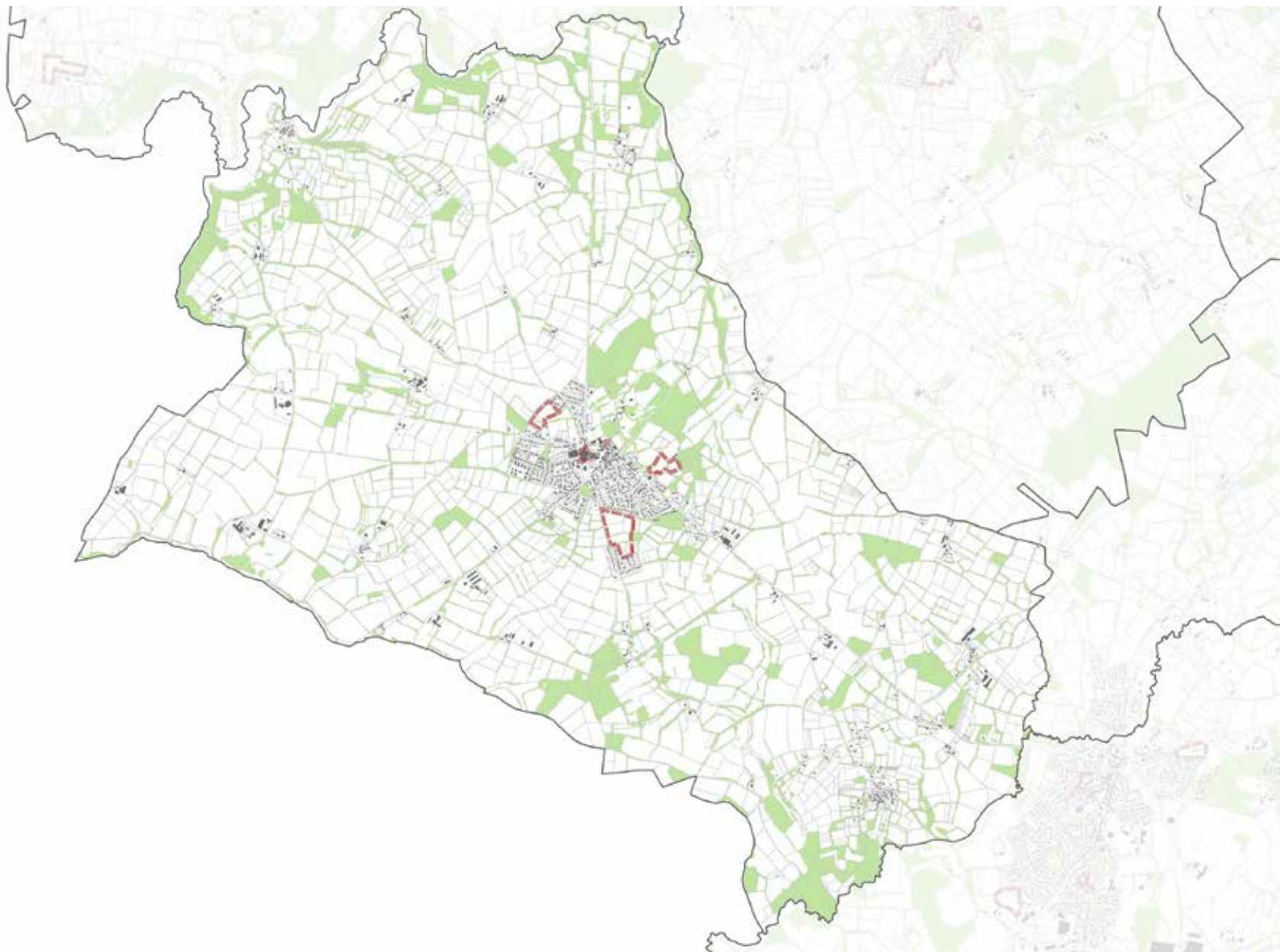
Vocation dominante des espaces :

- ① - Artisanat

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DES-LANDES



LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
SJDL_1	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Entrée Sud</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>6,2 ha</i>	<i>110</i>
SJDL_2	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Centre-bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,8 ha</i>	<i>36</i>
SJDL_3	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Espace de loisirs</i>	<i>Equipements</i>	<i>2,3 ha</i>	<i>///</i>
SJDL_4	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Bimby</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,1 ha</i>	<i>5</i>
SJDL_5	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Jardins partagés</i>	<i>Equipement</i>	<i>2,14 ha</i>	<i>///</i>

SAINT-JULIEN-DES-LANDES

ENTRÉE SUD

SJDL_1



Superficie OAP : 6.20 ha
Zone AU dans l'OAP : 5.60ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site se positionne au sud de la commune entre deux secteurs pavillonnaires récents.

Le secteur est aujourd'hui à vocation agricole et est maillé par un réseau de haies.

Une partie du secteur concerne des fonds de jardins pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.



ENJEUX



Accès potentiels

» Phaser le développement du secteur en plusieurs opérations d'ensemble



Éléments naturels à préserver

» Conforter le centre-bourg par les liaisons douces



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 6.20 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 110 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 19 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- ➡➡➡ Accès routier
- ➡➡➡ Création d'une voie piétonne
- ➡➡➡ Voie mixte

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
- ② - Habitat individuel mitoyen et/ou collectif en cœur d'îlot organisé autour d'une espace public structurant et vecteur de lien social.

Orientations paysagères ou environnementales :

- ③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
- ④ - Mare à préserver

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ⑤ - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- ⑥ - Accès à créer pour voirie secondaire

Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A et B est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Espace de transition à aménager

● A Secteurs à urbaniser (phasage)

SAINT-JULIEN-DES-LANDES CENTRE-BOURG

SJDL_2



Superficie OAP : 0,80 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

C'est un site industriel en friche en plein cœur du bourg de Saint-Julien des Landes. Il s'insère dans un tissu urbain très dense, typique des centres-bourgs du Pays des Achards.



ENJEUX



Accès potentiels

» Conforter le centre-bourg de Saint-Julien-des-Landes



Éléments naturels à préserver

» Améliorer la fonctionnalité du cœur de bourg en reliant les deux principaux pôles communaux par un nouveau quartier.



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

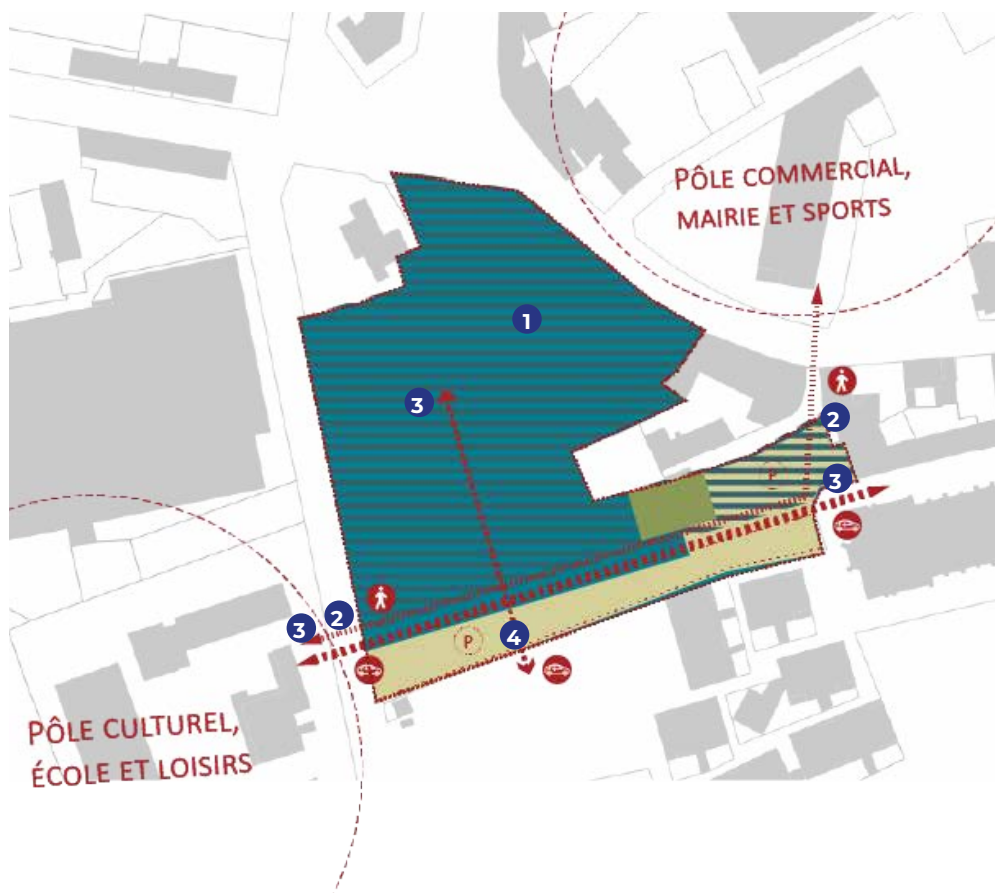
Superficie concernée par la programmation : 0,80 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 36 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 6 logements

Densité minimale : 45 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Quartier mixte mêlant logements collectifs et individuels, commerces, services et espaces publics, connecté aux pôles attenants

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site de part et d'autre afin de connecter le site aux pôles commercial et culturel
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 4 - Création de zone de stationnement au sud du site.

LÉGENDE

Secteur constructible (habitat / commerces / équipement)

Secteur d'OAP

Espace vert / jardins à créer

Accès routier

Création d'une voie piétonne

Zone de stationnement

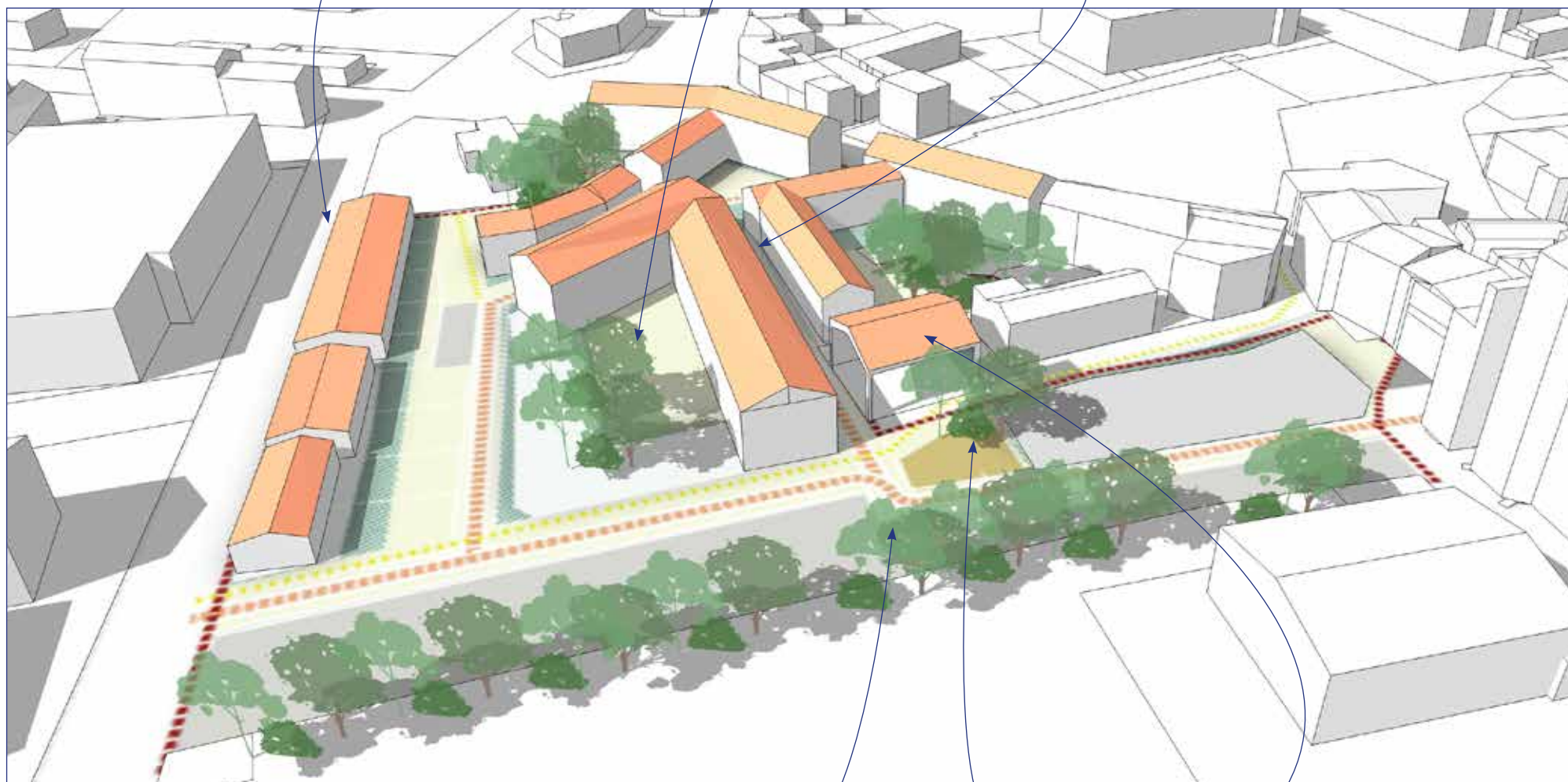
SAINT-JULIEN-DES-LANDES CENTRE-BOURG

SJDL_2

Logements individuels
mitoyens

Petite place publique

rue mixte avec habitat collec-
tif services et commerces en
rez de chaussée.(R+1/ R+2)



Parking végétalisé

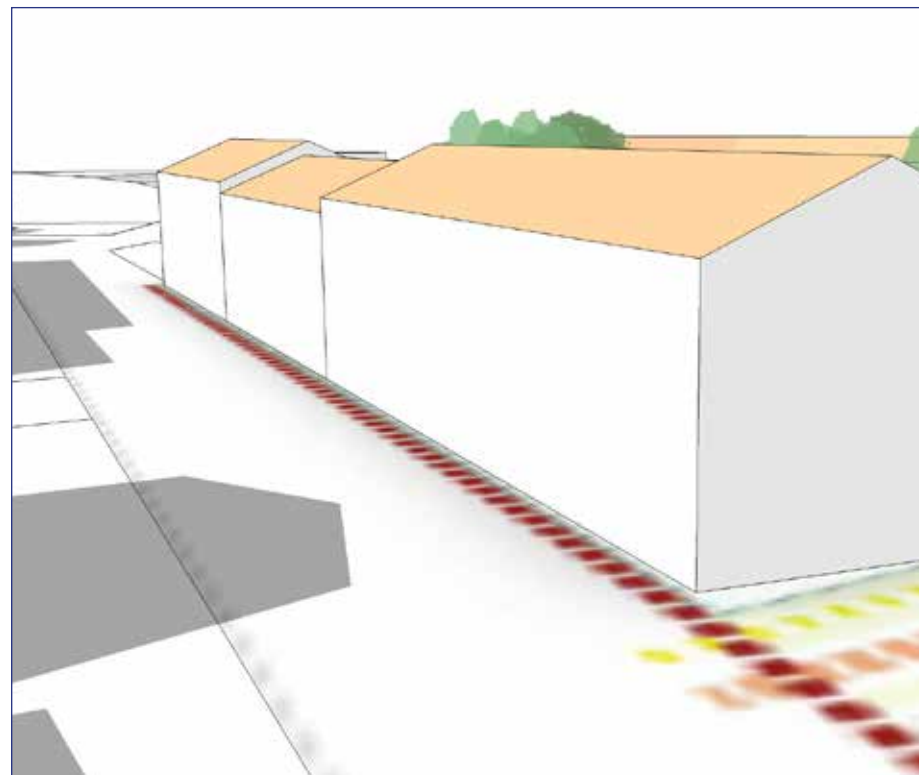
Jardins partagés

Halle de marché

AMÉNAGEMENT D'UNE RUE «MIXTE» EN CONTINUITÉ AVEC LE CENTRE VILLE



CRÉATION DE FRONT BÂTI CONTINU AFIN DE REPRODUIRE LA MORPHOLOGIE URBAINE DE CENTRE-BOURG.



SAINT-JULIEN-DES-LANDES

ESPACE DE LOISIRS

SJDL_3



Superficie OAP : 2,3 ha
Zone AU dans l'OAP : 2,3 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est localisé au nord de la commune de Saint-Julien-des-Landes en continuité de la zone de loisirs existante.

Il s'agit d'un espace aujourd'hui agricole



ENJEUX

-  Accès potentiels
 - » Développer l'offre de loisirs pour les habitants du territoire
-  Éléments naturels à préserver
 - » Contribuer à la qualité du cadre de vie.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Vocation : Equipements-Loisirs

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Equipements / loisirs
- Secteur d'OAP
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- ① - Equipement-loisirs-espaces verts

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

SAINT-JULIEN-DES-LANDES BIMBY

SJDL_4



Superficie OAP : 0.13 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha

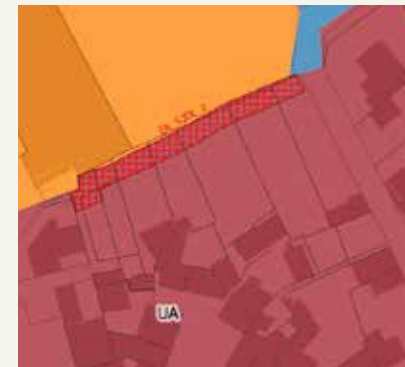


CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe dans le bourg de Saint-Julien-des-Landes entre la mairie et le camping de la forêt. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.



ENJEUX



Accès potentiels

» Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur



Éléments naturels à préserver

» Maîtriser la densification du secteur



Pente à prendre en compte



Prise de vue



Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,13 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 5 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

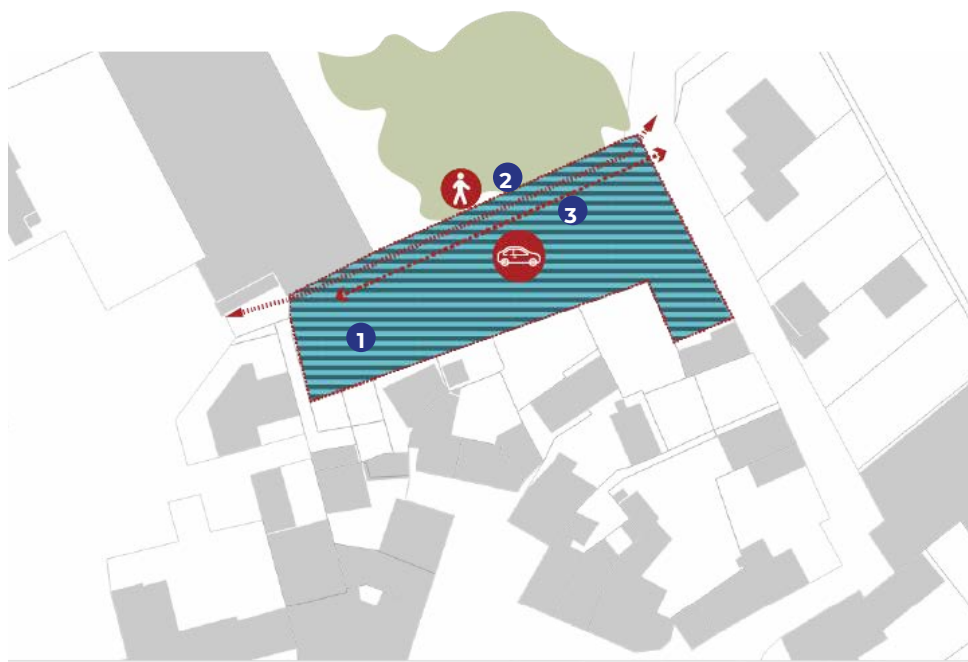
L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaison douce respectant les principes de la prescription ER_SJDL_2.
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur.



LÉGENDE

- Secteur constructible (habitat / commerces / équipement)

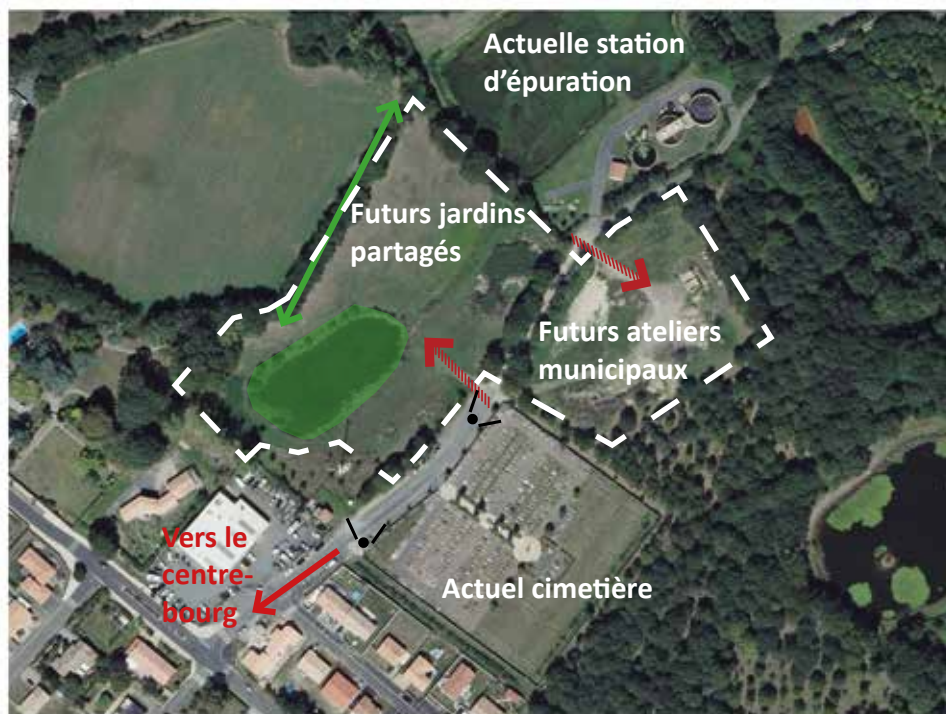
 Secteur d'OAP

- 
 Accès routier
- 
 Création d'une voie piétonne

SAINT-JULIEN-DES-LANDES

JARDINS PARTAGÉS

SJDL_5



Superficie OAP : 2.14 ha
Zone AU dans l'OAP : 2.14 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'est du bourg de Saint-Julien-des-Landes à proximité du cimetière. La parcelle la plus à l'ouest, composée d'un étang, est destinée à recevoir les jardins partagés et les chalets associés. La parcelle à l'Est prévoit de recevoir les futurs ateliers municipaux.

Le secteur jouxte un cimetière (zone US), un garage (zone UE) et une station d'épuration sur la parcelle au nord-est.



ENJEUX



Accès potentiels



Éléments naturels à préserver



Prise de vue

» Développer l'offre de loisirs pour les habitants du territoire

» Contribuer à la qualité du cadre de vie

» Intégrer les futurs services techniques dans l'environnement paysager existant.

» Pour répondre à la densification des nouvelles opérations, proposer des espaces de jardinage aliant loisir et production alimentaire personnelle.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Vocation : Equipements publics-Loisirs

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Equipements / loisirs
- Secteur d'OAP
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

Une distance de recul minimale de 5m devra être maintenue entre l'implantation des constructions et les limites séparatives avec les zones cultivées.

Vocation dominante des espaces :

- ① - Equipement public-loisirs-espaces verts pour les jardins partagés afin d'accueillir de petits bâtiments techniques liés (environ 50 m² maximum par unité)
- ③ - Equipement public dédié aux services techniques

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire



Cittànova