

Communauté de Communes du
Pays de La Chataigneraie (85)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Dossier d'arrêt

Prescrit, le 31 janvier 2018

Arrêté, le 16 mars 2023

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-L.E-COMTE

20 MARS 2023

Chemise n°4 : Orientations
d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération,
COURRIER ARRIVÉ
Monsieur le Président,

atelierurbanova
urbanisme et architecture

Eric ENON
Paysagiste concepteur

ASTYM

Omega
Espace-Métier

CABINET
OUDRAY

Le Vendéen

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

20 MARS 2023

COURRIER ARRIVÉ

Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018



V. Jossé
Pays de La
Châtaigneraie
Communauté de Communes

ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 16 mars 2023

SOMMAIRE

Sommaire	1
Préambule	2
Orientation d'Aménagement et de Programmation – trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville	3
1. La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques	4
2. Les franges urbaines : un espace de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles	20
3. La nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique	23
4. La palette végétale	28
Orientation d'Aménagement et de Programmation – climat, air et energie	33
1. Orientation 1 : Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments	34
2. Orientation 2 : Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation	35
3. Orientation 3 : Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine	37

PREAMBULE

Portée règlementaire des OAP thématiques :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Conformément aux l'articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Modifications apportées aux OAP par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.* »

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – TRAME VERTE ET BLEUE, FRANGES URBAINES ET NATURE EN VILLE

Nb : les schémas et croquis présents dans cette OAP ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne compréhension des enjeux et des prescriptions.

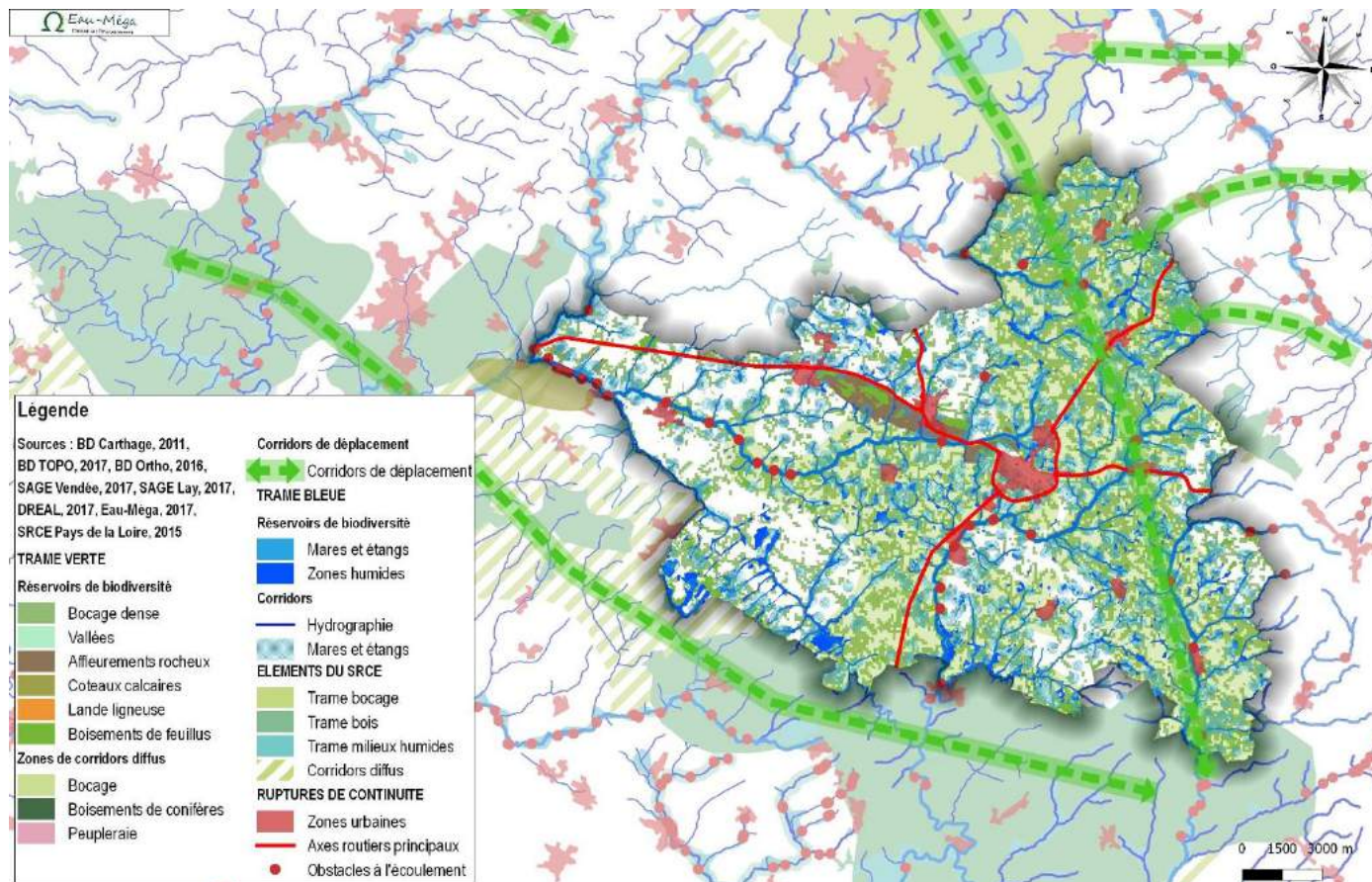
Une OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »

1. La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques
2. Les franges urbaines : un espace de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles
3. La nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique

1. LA TRAME VERTE ET BLEUE : UNE MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE

Dans le cadre du diagnostic du PLUi, 7 grands types de milieux ont été décrits sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie. Leur analyse a permis de dresser la cartographie des principaux réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui les connectent.



Trame verte

Bocage

Zones boisées

Vallées alluviales

Milieux particuliers :

- coteaux calcaires
- affleurements rocheux
- landes ligneuses

Trame bleue

Cours d'eau

Mares et étangs

Zones humides

De nombreuses espèces dépendent d'au moins deux types de milieux pour accomplir leur cycle biologique (amphibiens, arthropodes, avifaune...).

La préservation des continuités écologiques doit donc prendre en compte l'ensemble des milieux naturels et les relations écologiques qui les régissent.

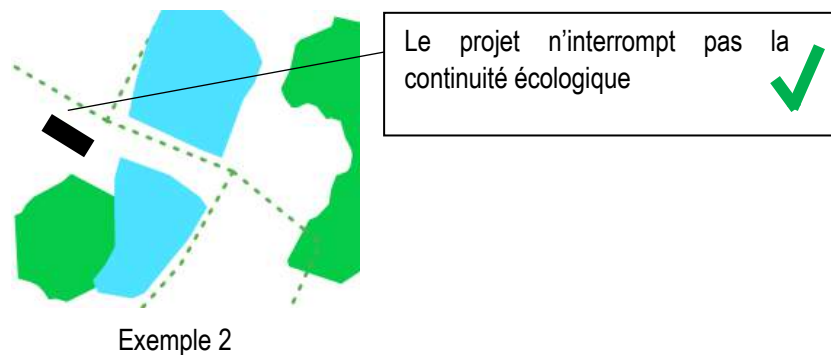
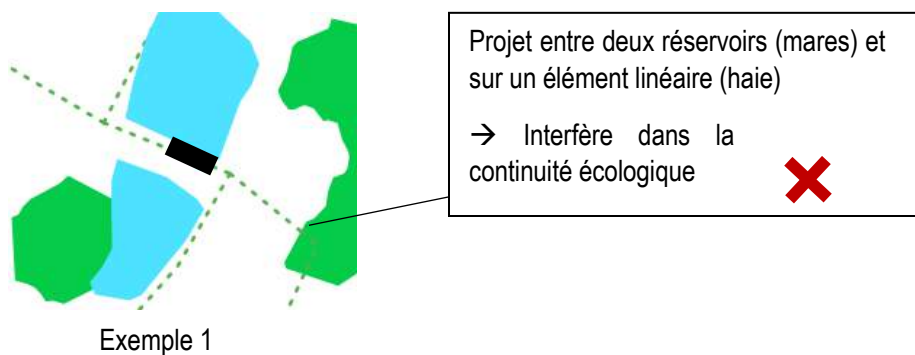
❖ Prescriptions

Identifier les continuités écologiques existantes entre deux entités constitutives de la trame verte et bleue, qu'elles appartiennent ou non au même type de milieu.

Si deux éléments réservoirs de biodiversité identifiés dans l'analyse cartographique de la trame verte et bleue sont adjacents, ou s'ils sont connectés par un élément linéaire (haie, cours d'eau, fossé, etc.), alors ils sont impliqués dans une continuité écologique qui devra être, dans la mesure du possible, préservée.

Veiller à la pérennisation des continuités écologiques.

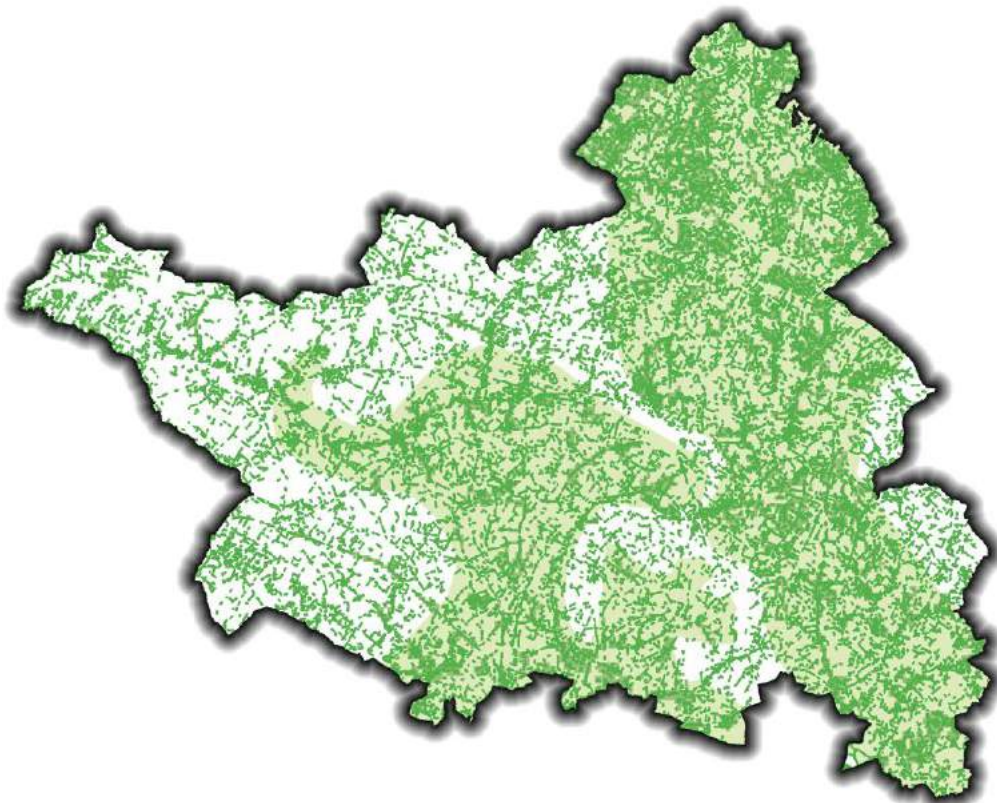
Appliquer les mesures nécessaires pour préserver et entretenir les continuités écologiques. Si un projet rompt une continuité écologique existante, soit par suppression d'un élément de la trame verte et bleue, soit en interférant dans une zone de corridor, des mesures pour éviter, réduire, voire compenser devront être appliquées. Les mesures à appliquer pour chaque type de milieu sont décrites ci-après.



LES HAIES

Les haies constituent un élément linéaire constitutif de la trame verte. Il en existe différents types : haie multistrate, haie arbustive basse (avec ou sans arbres), haie arbustive haute... Elles assurent de multiples fonctions : habitat pour la biodiversité, frein à la propagation des nitrates et produits phytosanitaires, réduction des risques liés aux ruissellements, intégration paysagère des constructions...

Le réseau bocager dense est un élément majeur de la trame verte et bleue sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie. Toutes les haies sont protégées au titre de l'article L.151-23. L'OAP thématique viendra compléter cette protection par des recommandations visant le bon entretien voire la restauration de la trame bocagère.



Sous-trame bocagère

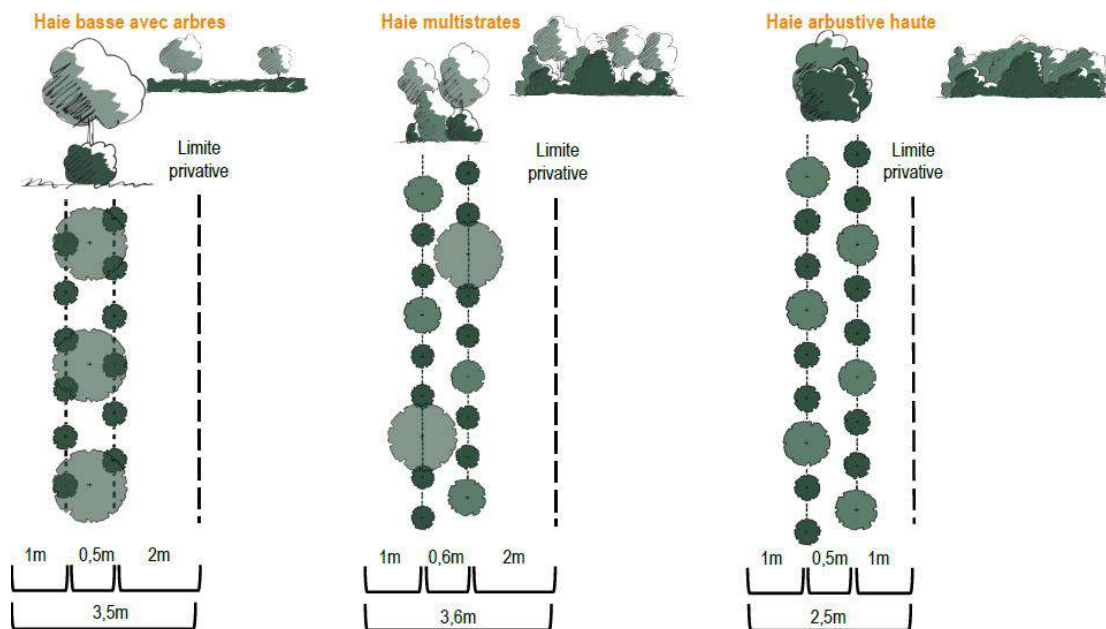
❖ Recommandations

Les principes de plantations de haies

Lors de la plantation de nouvelles haies, il est important de respecter certaines largeurs :

- largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale,
- largeur entre la plantation des arbres et la limite privative (respect du code civil),
- largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

Il est préférable de mélanger de façon aléatoire les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie.



La restauration de haies résiduelles

Par un entretien trop intensif non adapté, certaines haies ont dépéri et se sont dégarnies.

Il est plus simple, plus logique et plus rapide de restaurer une haie résiduelle que de tout arracher pour replanter.

Selon les cas, on pourra par exemple :

- Sélectionner les jeunes sujets d'avenir (c'est-à-dire les arbres dont la vocation est de produire du bois d'œuvre),
- Conserver les arbres développés sains, supprimer les arbres dépérissants (sans dessouchage),
- Recéper les arbustes buissonnants pour reformer le bourrage en pied de haie,
- Replanter des arbustes et des arbres dans les espaces vides de la haie, en utilisant de préférence des essences déjà présentes.

La régénération spontanée ou naturelle peut aussi être envisagée. Cette technique, qui consiste en un arrêt du broyage pendant plusieurs années, est particulièrement appropriée pour les sites où les végétaux ligneux sont déjà implantés mais régulièrement broyés. Le système racinaire, étant déjà en place, la croissance de la haie est rapide et les arbres forcément d'origine locale.

La ronce ou la clématite y sont parfois très concurrentes pour les jeunes arbres, un dégagement manuel est donc souvent nécessaire les deux premières années. Les zones de trouées sans ligneux peuvent, elles, être replantées en complément. S'il n'y a que des buissons, un enrichissement en arbres est possible en travaillant le sol avec un godet.



La jonction au sein d'une haie discontinue

Certaines haies deviennent discontinues, trouées de larges espaces non plantés.

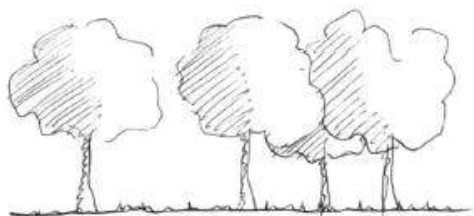
Tout en conservant les accès aux champs nécessaires, certaines haies pourraient voir leur linéaire d'ensemble reconstitué, et leur fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère serait ainsi renforcée.

Les espaces vides seront ainsi plantés en reprenant les essences et le modèle de plantation des haies qu'ils viennent reconnecter.

Le renouvellement d'une haie résiduelle arborée

Au fur et à mesure du temps, certaines haies évoluent en haies résiduelles arborées : les strates arbustives et herbacées ont disparu, seuls des arbres âgés subsistent.

Pour permettre à la haie de se renouveler, tout en pérennisant la végétation existante, on viendra planter le linéaire vide avec des arbustes pour relier les arbres existants entre eux. On plantera de jeunes arbres à distance des arbres existants pour limiter la concurrence racinaire.



LES BOISEMENTS

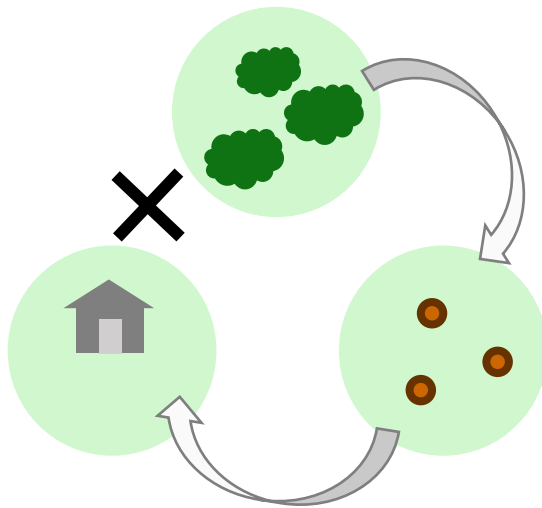
Eléments de compréhension

Les boisements ont de multiples rôles : réservoir de biodiversité, paysages, puits de carbone, infiltration des eaux, ressources en bois, énergie...

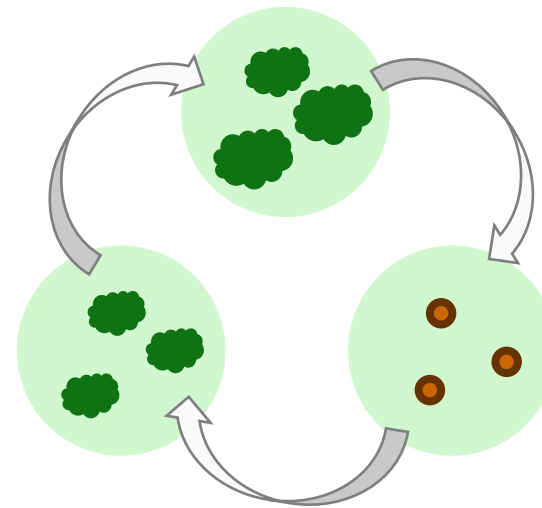
Sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie, les boisements sont majoritairement associés au réseau bocager. Les espaces boisés, nombreux et généralement de petites tailles, forment un motif végétal important sur le territoire. En association ou non avec le bocage, l'ensemble de ces boisements constituent un large réseau de continuités écologiques.

L'objectif de l'OAP est de préserver ces continuités écologiques en protégeant les boisements du défrichement.

Différence entre défrichement et coupe :



Défrichement : changement d'affectation du sol



Coupe : régénération d'un peuplement forestier

Les outils réglementaires

	Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et 2)	Protection au titre du L.151-23	Protection au titre d'une OAP thématique	Cas général	
				< 4 ha	> 4 ha
Coupes	Déclaration préalable, sauf exceptions au titre de l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme (Plan Simple de Gestion, arbres morts et dangereux...)	Déclaration préalable, sauf exceptions au titre de l'article R.421-23-2 + consignes inscrites dans le règlement du PLUi	Déclaration préalable, sauf exceptions au titre de l'article R.421-23-2 + prescriptions inscrites dans l'OAP	Déclaration préalable, sauf exceptions au titre de l'article R.421-23-2	Déclaration préalable, sauf exceptions au titre de l'article R.421-23-2
Défrichements	Refusé de plein droit Nécessite une révision du PLUi pour modifier les EBC	Idem cas général + consignes inscrites dans le règlement du PLUi	Idem cas général + prescriptions inscrites dans l'OAP	Déclaration préalable	Demande d'autorisation

↓

**Repérage sur zonage
Protection forte
Pas d'EBC sur le Pays
de la Châtaigneraie**

↓

**Repérage sur zonage
Protection
intermédiaire
ajustable via le
règlement du PLUi**

↓

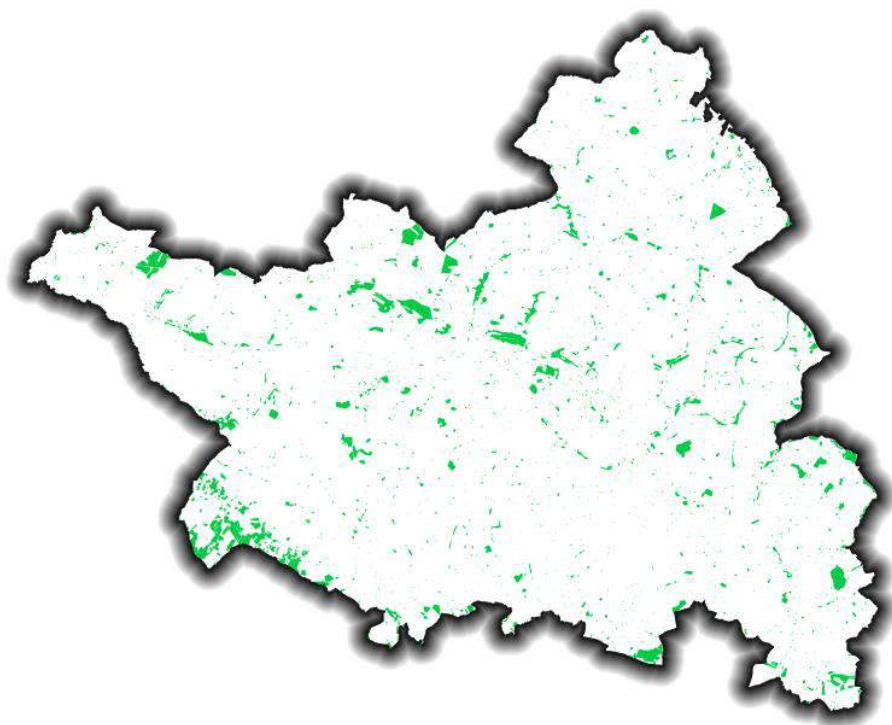
**Pas de repérage
sur zonage
Protection moins
forte ajustable via
l'OAP du PLUi**

Les boisements sur le territoire

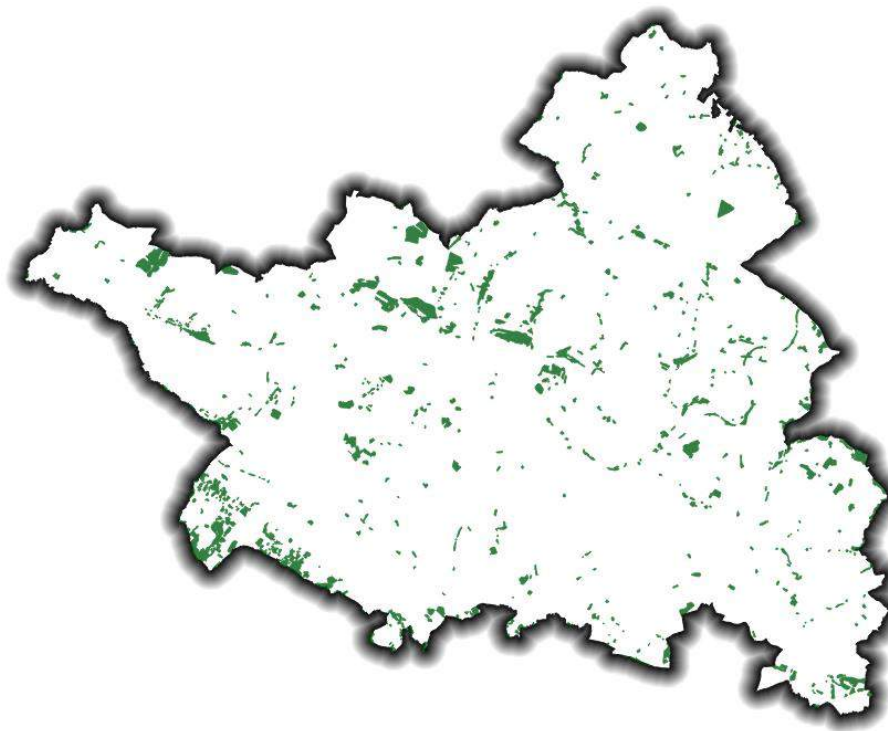
Les boisements protégés ont été repérés au titre de l'article L.151-23 d'après les critères de délimitation suivants :

- Les boisements participant à la TVB principale, à l'exception des surfaces boisées couvertes par un document de gestion durable de plus de 25 ha (surface à partir de laquelle un document de gestion durable est obligatoire)
- Les boisements situés en lisière urbaine

Pas de protection pour les boisements constituant des petits réservoirs de biodiversité et formant des corridors écologiques à une échelle plus locale.



Sous-trame boisée



Boisements protégés au titre du L.151-23

Préserver les espaces boisés dans le cadre d'un projet en appliquant toutes les mesures pour éviter, réduire, et en dernier recours, compenser.

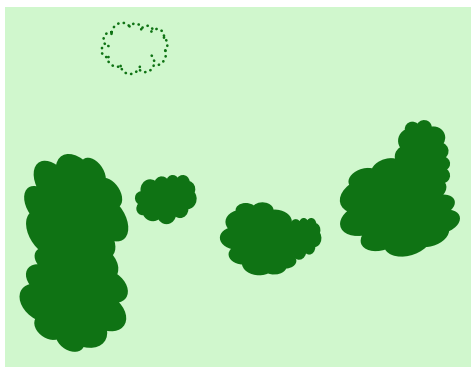
❖ Recommandations

Prioritairement, éviter de défricher. Dans la mesure du possible, le projet doit s'adapter à son environnement en évitant toute destruction d'espace boisé.

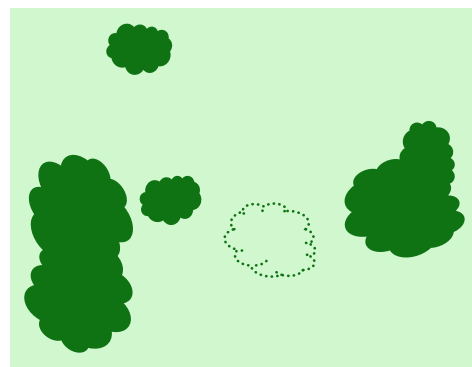
Si nécessaire, réduire les défrichements au strict minimum. Quelle que soit la nature du projet ou l'espace boisé concerné, le défrichage doit être limité au strict minimum nécessaire à la bonne réalisation du projet et privilégier les surfaces boisées dont les fonctionnalités écologiques sont les plus faibles (définies par les essences d'arbre, l'âge, la taille, l'insertion dans une continuité écologique...).

❖ Prescriptions

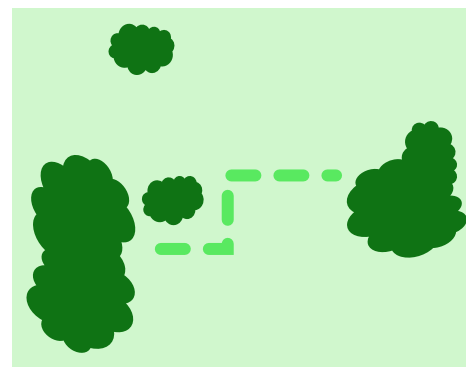
En dernier recours, compenser les défrichements rendus nécessaires. Lorsqu'un boisement contribue à une connexion écologique entre deux éléments constitutifs de la trame verte et bleue, il conviendra de rétablir une connectivité boisée entre ces deux éléments. Par exemple : plantation de haies multistrates conformément aux préconisations suscitées. Le choix des essences devra s'appuyer sur une liste des espèces préconisées et exclure les espèces interdites.



Exemple 1 : pas de compensation



Exemple 2 : création de haie ou boisement pour recréer un lien



LES MILIEUX PARTICULIERS : AFFLEUREMENTS ROCHEUX, COTEAUX CALCAIRES ET LANDES LIGNEUSES

Affleurements rocheux, coteaux calcaires et landes ligneuses sont des milieux secs propices à une faune et une flore remarquable (espèces méridionales, en majorité héliophiles).

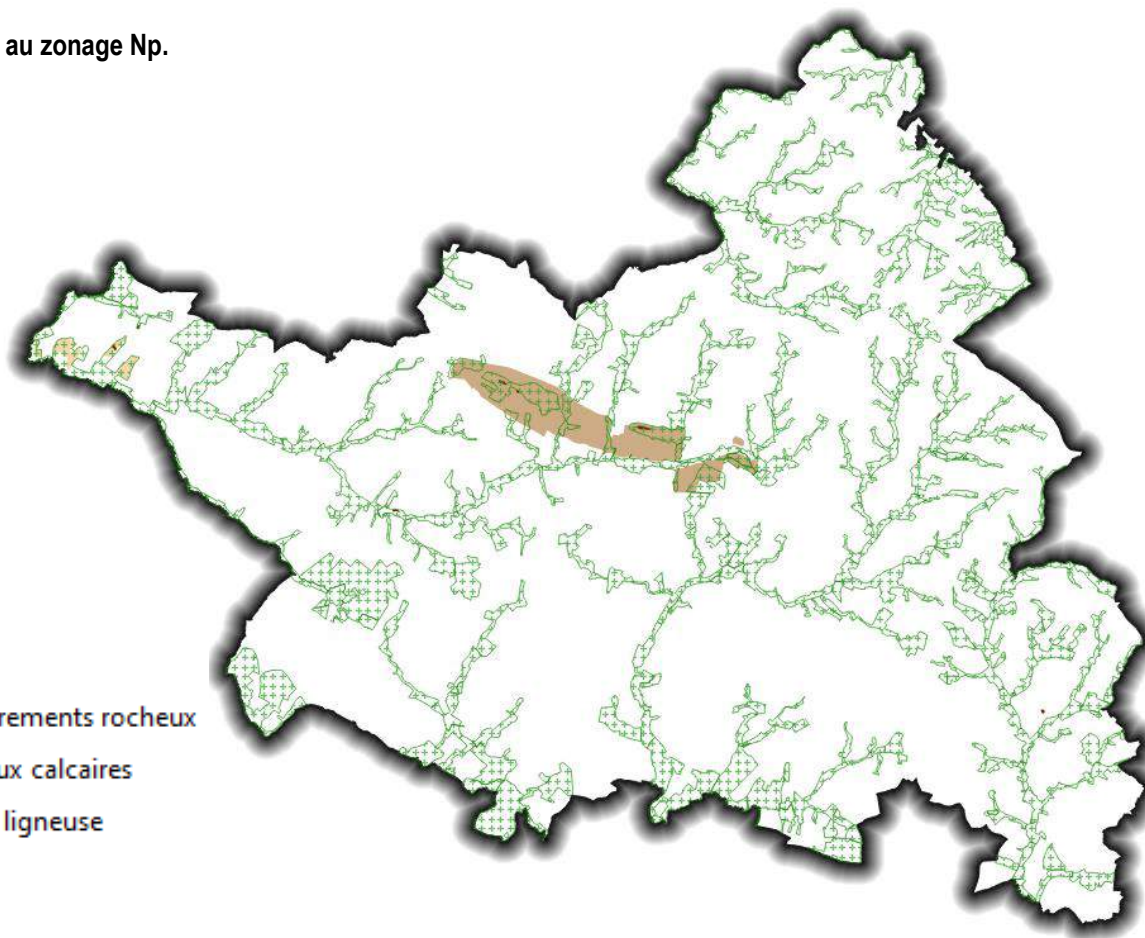
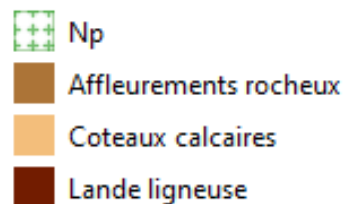
Les principales menaces sont :

- Changement d'affectation des sols
- Propagation d'espèces exotiques envahissantes (compétition avec les espèces caractéristiques de ces milieux)
- ...

La plupart de ces milieux se situent dans des secteurs intégrés au zonage Np.



Affleurement rocheux (Mouilleron-saint-Germain)



Préserver ces milieux autant que possible, en particulier lorsqu'ils contribuent à un corridor écologique (Colline des moulins, Rocher de Cheffois...)

❖ Recommandations

En-dehors des principaux corridors écologiques, tout projet devra intégrer la démarche « éviter, réduire, compenser » :

- **Éviter** autant que possible la destruction de ces milieux.
- **Réduire** la surface détruite et privilégier les milieux de moindre valeur écologique.

❖ Prescriptions

Compenser toute surface détruite.

❖ Recommandations

Intégrer la régulation des espèces exotiques envahissantes

Éviter la sur-fréquentation et toute autre perturbation du milieu en période de floraison et de reproduction.



Rocher de Cheffois

VALLÉES ALLUVIALES, COURS D'EAU ET FOSSES : LES ELEMENTS LINEAIRES DE LA TRAME BLEUE

Sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie, la majorité des cours d'eau et des vallées alluviales associées sont intégrés au zonage Np.

❖ Recommandations

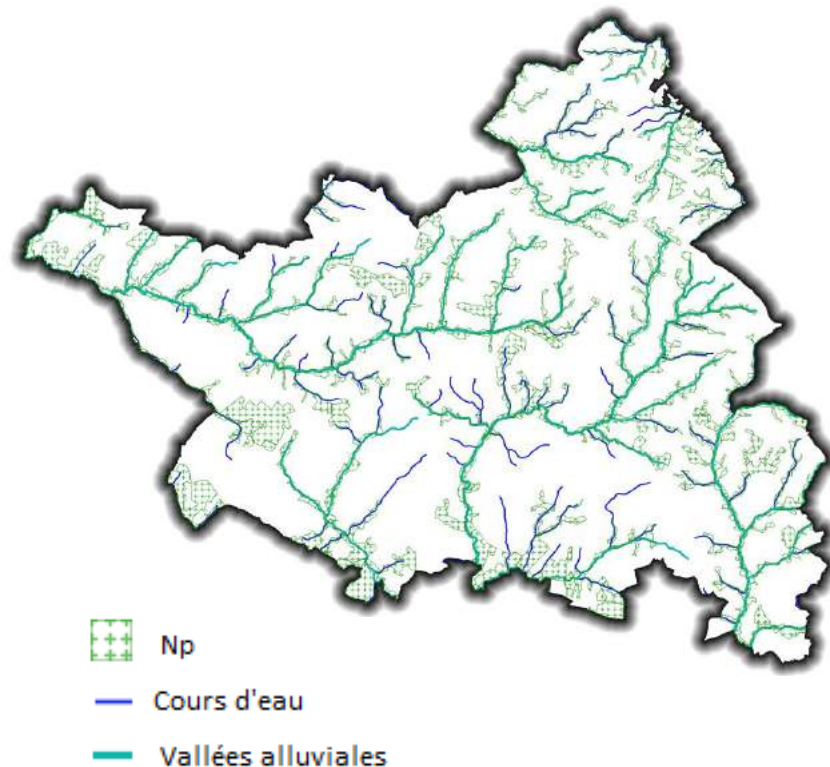
Maintenir, voire restaurer, la continuité écologique assurée par les cours d'eau, les berges et les ripisylves.

Les espaces libres compris dans une bande d'inconstructibilité de 5 mètres seront préservés au maximum de toute imperméabilisation, clôture, etc.

Dans la mesure du possible, les fossés enherbés seront conservés, dans leur circuit et leur configuration originels, et entretenus.

Dans le cas contraire, une étude hydraulique, hydrogéologique et écologique pourra justifier l'intervention, après consultation du Syndicat de bassin compétent.

Il pourra être autorisé ponctuellement la pose d'un busage si nécessité (création d'un passage, d'une voie sur le fossé). Le busage devra être dimensionné pour éviter toute retenue d'eau. La suppression ou le busage d'un fossé sur un linéaire supérieure à 12 m pourra être autorisé sur la base d'une justification technique démontrant sa nécessité absolue.



MARES, SOURCES ET AUTRES POINTS D'EAU : LES ELEMENTS PONCTUELS DE LA TRAME BLEUE



❖ Recommandations

Conserver les mares, les sources et autres points d'eau.

Il peut être fait exception en cas de restauration écologique faisant l'objet d'un programme de travaux porté par la collectivité compétente ou document d'incidence dument accepté par les autorités administratives (police de l'eau). Les bassins d'irrigation ne sont pas concernés par cette prescription de conservation.

❖ Prescriptions

Encadrer la création de plan d'eau.

Sauf autorisation dument acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), la création de plan d'eau est interdite :

- S'il est au droit d'une zone humide (au sein d'une zone humide ou interceptant les eaux en provenance d'une zone humide ou interceptant les eaux dont l'exutoire est la zone humide)
- S'il est connecté à un cours d'eau

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides assurent plusieurs fonctions essentielles :

- Stockage des volumes d'eau
- Infiltration progressive des apports d'eau
- Filtration des substances toxiques (sédimentation, fixation par les végétaux)
- Milieu propice à une biodiversité remarquable inféodée à ses habitats
- ...

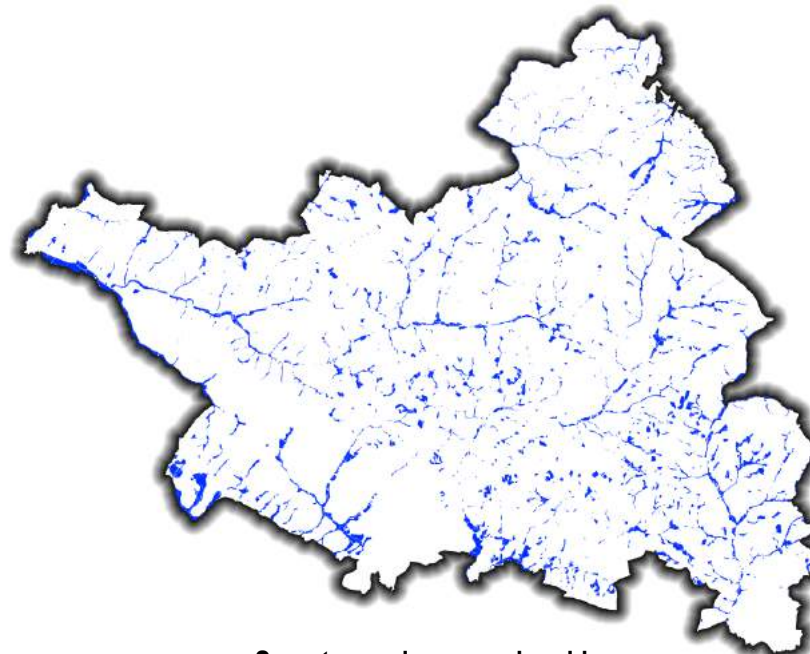
Des inventaires des zones humides ont été réalisés sur l'ensemble du territoire du Pays de la Châtaigneraie par plusieurs bureaux d'études (NCA Environnement, ATLAM, DCI Environnement...) et **validés par la CLE (SAGE Vendée et SAGE Lay)**.

Les zones humides des milieux rivulaires sont intégrées au zonage Np. Toutes les zones humides du Pays de la Châtaigneraie sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

❖ Recommandations

Constituer une politique d'acquisition foncière de zones humides dégradées en vue de leur restauration dans le cadre de mesures compensatoires.

Engager une démarche d'acquisition foncière de sites présentant une zone humide dont les fonctionnalités et/ou la biodiversité sont appauvries. L'ensemble de ces sites constitueront une base de données dans le cadre du déploiement de mesures compensatoires. Les zones humides dégradées constitueront un potentiel de compensation et feront l'objet de projets de restauration adaptés au bon développement et à la pérennisation de leurs fonctionnalités et de la biodiversité.



Sous-trame des zones humides

LES RECONNEXIONS

❖ Recommandations

Permettre l'aménagement de lieux de contact avec la biodiversité.

Offrir des espaces de ressourcement et de sensibilisation à la biodiversité : observatoires de la faune sauvage, parcours de santé, chemins de randonnée...



Aménager des zones de quiétude pour la biodiversité.

Prévoir des espaces où la fréquentation sera réduite (toute l'année ou en partie) pour permettre le bon fonctionnement des écosystèmes (circulation de la faune, développement de la flore, reproduction et nidification...)



Créer des passages permettant la circulation de la faune sauvage sur les points de rupture de la continuité écologique (voiries, clôtures, etc.)

Aménager des passages pour la petite (Exemple 1) et la grande faune (Exemple 2), tout en adaptant les clôtures pour limiter la traversée des infrastructures et orienter la faune vers ces accès.



Exemple 1 : Passage à faune sur un ouvrage existant



Exemple 2 : Ecopont au-dessus de l'A10

2. LES FRANGES URBAINES : UN ESPACE DE TRANSITION ENTRE LES ZONES URBANISEES ET LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

QUELQUES ELEMENTS DE COMPREHENSION

Les franges urbaines et rurales constituent l'**interface** entre les **zones urbanisées** et les **zones agricoles et naturelles**.

Les enjeux sont : l'étalement urbain, la déprise agricole, l'intensification de l'agriculture accompagnée de la diminution des trames arborées en espace agricole (entraînant une homogénéisation des paysages).

Cette perte de transition entre le bâti et les parcelles cultivées a pour conséquences :

- La multiplication des espaces peu propices à la biodiversité
- Une fragmentation des milieux naturels
- Un appauvrissement du paysage en limitant l'insertion paysagère des constructions

Différents facteurs influencent la qualité des franges : la **présence végétale**, les matériaux et couleurs des **clôtures**, l'implantation des zones vis-à-vis du **relief**, les **aménagements** le long de ces franges...

La qualité des franges **impactent la qualité des entrées de ville**, et donc l'image qui est donnée à voir des villes et villages, des zones d'activités.

Les franges urbaines et rurales peuvent être d'épaisseur et de nature variables (haies, aires sportives, de loisirs, de promenades, vergers, jardins partagés, chemins...). Elles assurent **plusieurs fonctions** : **paysagère, écologique, sociale**.

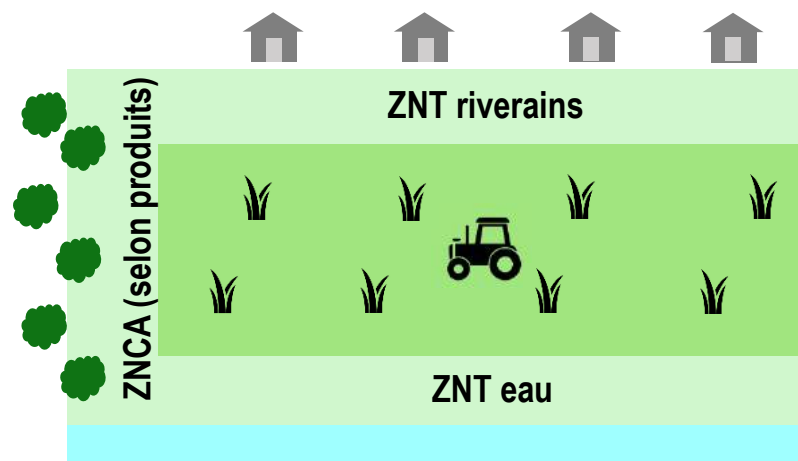


LES ZONES DE NON-TRAITEMENT (ZNT)

Les **zones de non-traitement (ZNT)** sont réglementées par l'arrêté du 4 mai 2017 (modifié par l'arrêté du 25 janvier 2022). Il précise qu'elles sont à mettre en place à proximité :

- Des milieux aquatiques (définis par arrêté préfectoral départemental), complétées par un DVP (dispositif végétalisé permanent) d'au moins 5 m.
- Des zones d'habitations, parcs, lieux avec travailleurs réguliers, etc.
- Eventuellement à proximité d'une zone non cultivée adjacente (ZNCA), selon les produits.

Bien que le PLUi n'ait pas de portée réglementaire sur les ZNT, l'aménagement des franges urbaines participe à leur intégration. Dans ce cadre, peuvent être pris en compte le type de culture, la configuration des lieux, les besoins de traitements, ... ainsi que l'évolution de la réglementation concernant les distances.



LES HAIES

Pour permettre une bonne **qualité de franges urbaines**, plusieurs outils existent dans le PLUi :

- Le règlement écrit grâce aux règles des zones AU
- Le règlement graphique avec le repérage de haies, d'alignements d'arbres et de boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Les OAP sectorielles des zones AU
- L'**OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »** avec ses **recommandations sur les haies, et ses recommandations et prescriptions sur les boisements**
« *Comment planter une haie ? Comment restaurer une haie ?* » Autant de questions auxquelles répond cette OAP

Avoir une **haie en limite d'urbanisation**, qu'il s'agisse de zones d'habitats, d'activités, ou même d'exploitations agricoles, permet d'**intégrer les constructions au paysage de bocage** propre au Pays de la Châtaigneraie et de limiter d'éventuels conflits d'usage.

En fonction de la nature de constructions et de leur hauteur, une attention doit être portée aux essences végétales plantées. Ainsi, des haies avec arbres de hauts jets seront préférées si les bâtis sont particulièrement grands.



Lotissement intégré grâce à une haie arbustive haute et à des alignements d'arbres



Entreprise avec hauts bâtiments intégrés grâce des arbres de hauts jets



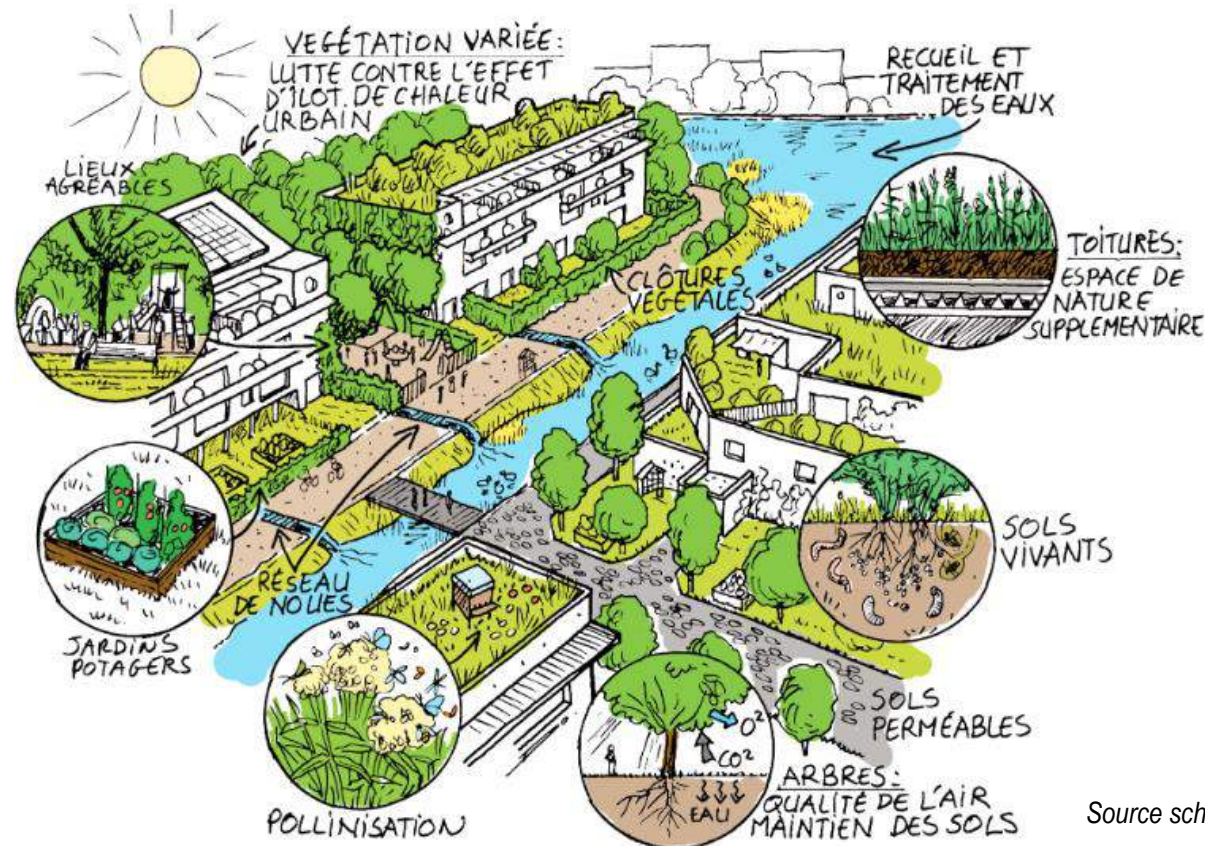
Bâtiments agricoles intégrés grâce à un alignement d'arbres

3. LA NATURE EN VILLE : UNE ADAPTATION AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

QUELQUES ELEMENTS DE COMPREHENSION

Au sein de l'enveloppe urbaine, le maintien et le développement des espaces de nature permet d'assurer plusieurs fonctions :

- **Biodiversité** : des réservoirs de biodiversité connectés par des éléments linéaires tels que les cours d'eau, les haies, les fossés, surfaciques tels que les jardins publics et privés, et ponctuels tels que les arbres isolés.
- **Climatique** : îlots de fraîcheur, sol désimperméabilisé permettant l'infiltration des eaux de pluie, stockage du carbone et oxygénation, amélioration de la qualité de l'air...
- **Sociale** : espaces de promenade, espaces dédiés à des équipements sportifs urbains, espaces de rencontre, jardins familiaux ou partagés, apports de ressources, limitation des nuisances et pollutions...



Source schéma : CESE

LES ESPACES DE NATURE

❖ Recommandations

Préserver et renforcer les espaces de nature existants.

Adopter une gestion différenciée des espaces verts : optimisation de l'espace et des ressources, développement d'une végétation locale voire spontanée (diversifiée et sur plusieurs strates végétales), lutter contre les plantes exotiques envahissantes, réduction des pesticides, pratique de la fauche tardive...

Multiplier et diversifier les espaces de nature.

Développer la création de parcs, jardins partagés ou familiaux, vergers, toitures végétalisées, etc. Dans les secteurs à dominante minérale (parkings, cimetières...), intégrer des espaces semés de plantes mellifères locales, des pieds de murs végétalisés, et la plantation d'arbres.

Connecter les espaces de natures avec des structures linéaires support de biodiversité.

Maintenir les aménagements existants qui soient favorables à la biodiversité : éléments linéaires végétalisés, ruisseaux avec ripisylves, murs anciens (cavités formant des niches pour la flore, mais aussi la faune, tels que oiseaux, rongeurs, insectes...)

Intégrer la gestion du ruissellement des eaux pluviales.

Assurer l'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre. Privilégier noues et fossés (favorables aux espèces hygrophiles et permettant une infiltration progressive suivie d'une épuration des polluants potentiels contenus dans les eaux réceptionnées).



Espace « La Vallée Verte » (Cheffois)



Jardins potagers (La Châtaigneraie)



Vieux muret en pierres couvert par la végétation (La Châtaigneraie)

LA PERMEABILISATION DES SURFACES ARTIFICIALISEES

❖ Recommandations

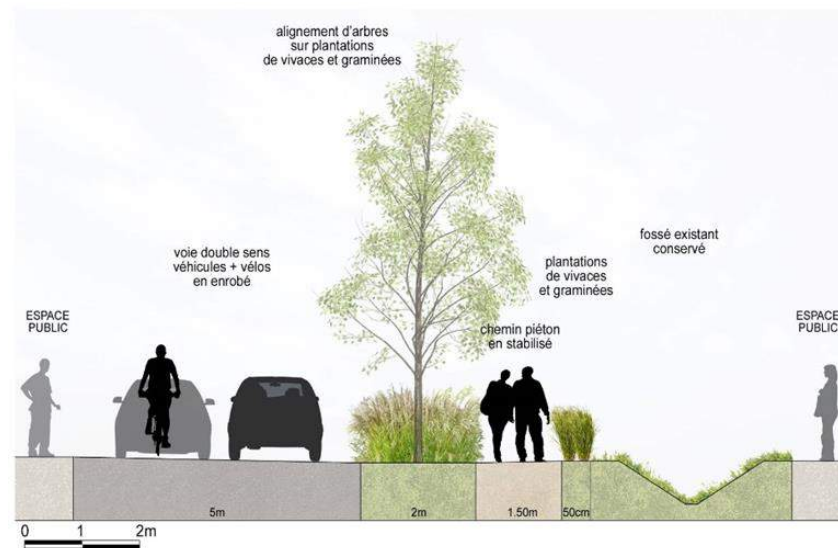
Intégrer des éléments linéaires végétalisés à la trame viaire.

Les voies de circulation seront aménagées pour conserver et renforcer les éléments linéaires végétalisés existants (haies, alignements d'arbres, fossés...) afin d'en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elles veilleront à préserver les éventuelles continuités écologiques assurées par ces éléments linéaires.

Privilégier les matériaux perméables et semi-perméables pour les cheminements doux et les stationnements des véhicules automobiles.

Des cheminements doux seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ils limiteront dans la mesure du possible les surfaces imperméabilisées au profit de matériaux perméables et semi-perméables afin de privilégier les surfaces poreuses et végétalisées.

Les nouvelles opérations intégrant le stationnement des véhicules automobiles feront également l'objet d'un traitement paysager et végétalisé et les revêtements perméables seront à favoriser.



LA TRAME NOIRE

De nombreuses d'espèces ont une activité nocturne. L'éclairage public constitue une source d'éblouissement des espèces photosensibles, de pièges écologique pour les espèces à phototactisme positif, d'évitement pour les espèces lucifuges... et de perturbation pour les espèces diurnes.

Une rupture des corridors écologiques pour une diversité d'espèces : rapaces nocturnes (hiboux, chouettes), chauves-souris, mustélidés (loutre, belette, martre, hermine, blaireau...), rongeurs, amphibiens, reptiles, papillons de nuit, grillons, araignées...



Grand Paon de nuit



Loutre d'Europe



Triton marbré



Effraie des clochers



Murin de Daubenton

Source images : MNHN

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses s'applique aux installations d'éclairage extérieur, qu'il soit dédié à la sécurité, à la mise en lumière du patrimoine, parcs et jardins publics, des équipements sportifs de plein air, etc.

L'arrêté fixe des prescriptions techniques (la répartition du flux lumineux sur une surface donnée, la température de couleur...) à respecter en agglomération et hors agglomération, ainsi que dans des espaces naturels protégés.

L'objectif est de prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne, tout en assurant la sécurité et le confort des activités humaines.



Axe 2 : Un territoire sobre et solidaire

Orientation 2 : Accompagner les commerces et acteurs industriels tertiaires dans une démarche écoresponsable et durable

Action 10 : Limiter la consommation d'électricité et la pollution lumineuse

Orientation 4 : Développer un tourisme éco-responsable et durable

Action 15 : Créer une offre touristique sur le thème des étoiles et du ciel

❖ Recommandations

Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces.



Limiter l'éclairage aux surfaces utiles (cheminements, places publiques, ...) et éteindre les éclairages publics sur une partie de la nuit.

❖ Prescriptions

Proscrire l'émission de la lumière vers le ciel, de même que l'éclairage non fonctionnel des façades, des arbres, des cours d'eau et des points d'eau, etc.

4. LA PALETTE VEGETALE

ESSENCES PRECONISEES

Arbres - >20m	Substrat préférentiel
Chêne pédonculé – Quercus robur (R) (A) (Mar)	
Chêne sessile – Quercus petraea (R) (A) (Mar)	
Hêtre commun – Fagus sylvatica (A) (Mar)	
Merisier – Prunus avium	
Peuplier grisard – Populus canescens (R)	
Peuplier tremble – Populus tremula (R)	
Saule blanc - Salix alba (A)	
Arbres – 15 à 20m	Substrat préférentiel
Aulne glutineux – Alnus glutinosa (A)	
Charme – Carpinus betulus (A) (Mar)	
Peuplier blanc – Populus alba (R)	
Pin parasol – Pinus pinea (R) (P) (Ponc)	
Tilleul à grandes feuilles – Tilia platyphyllos (R) (A)	
Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata (R) (A)	

(R) : racine

Espèces à fort système racinaire superficiel et/ou à systèmes racinaires puissants = à éviter de planter à proximité des revêtements (risque de soulèvement), des réseaux souterrains (risque de dommages) et des fondations (risque de fissures).

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(Mar) : marcescent

Se dit d'une espèce qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif, c'est-à-dire bien souvent l'hiver.

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

(Ponc) : ponctuellement

Essence à utiliser ponctuellement, de façon isolée.

Arbres – 10 à 15m	Substrat préférentiel
Alisier torminal – Sorbus torminalis (M)	
Bouleau pubescent - Betula pubescens (A)	Acide
Châtaignier – Castanea sativa (A)	Acide
Chêne pubescent - Quercus pubescens (R) (A) (Mar)	Calcaire
Chêne vert - Quercus ilex (R) (A) (P)	
Cormier – Sorbus domestica (M)	Calcaire
Erable champêtre – Acer campestre (PNR) (A)	
Noyer commun – Juglans regia	
Orme résistant - Ulmus x resista	
Poirier commun - Pyrus pyraaster (M)	
Saule cendré – Salix cinerea (A)	
Saule roux-cendré – Salix atrocinerea (A)	
Arbres - <10m	Substrat préférentiel
Amandier – Prunus dulcis	
Cognassier – Cydonia oblonga (M)	
Figuier – Ficus carica (A)	
Pommier sauvage – Malus sylvestris (M)	
Prunier commun – Prunus domestica	
Saule marsault - Salix caprea (A)	
Saule osier – Salix viminalis (A)	

Sorbier des oiseleurs – Sorbus aucuparia (M)	
--	--

(M) : maladie

Le feu bactérien est une maladie bactérienne qui affecte les Rosacées, famille dont font partie de nombreuses essences dont les pommiers et poiriers. Pouvant entraîner jusqu'à la mort du sujet affecté, sa surveillance est très importante et sa lutte obligatoire (arrêté du 31 juillet 2000). Lorsqu'un foyer est décelé, une déclaration obligatoire de ce foyer doit être réalisée auprès du Service Régional de l'Alimentation (SRAI).

A ce jour, l'aubépine est la principale touchée dans le secteur. Néanmoins, cela pourrait évoluer dans les années à venir.

(R) : racine

Espèces à fort système racinaire superficiel et/ou à systèmes racinaires puissants = à éviter de planter à proximité des revêtements (risque de soulèvement), des réseaux souterrains (risque de dommages) et des fondations (risque de fissures).

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(Mar) : marcescent

Se dit d'une espèce qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif, c'est-à-dire bien souvent l'hiver.

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

Arbustes	Substrat préférentiel
Ajonc d'Europe – Ulex europaeus (P)	Acide
Aubépine – Crataegus monogyna (M)	
Bois de Sainte-Lucie – Prunus mahaleb	Calcaire
Bourdaie – Frangula alnus	Acide
Cornouiller mâle – Cornus mas	
Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea	
Eglantier – Rosa canina	
Fragon – Ruscus aculeatus (P)	
Fusain d'Europe – Euonymus europaeus	
Genêt à balais – Cytisus scoparius (P)	
Houx - Ilex aquifolium (P)	Acide
Lilas commun - Syringa vulgaris	
Néflier – Mespilus germanica (M)	
Nerprun alaterne – Rhamnus alaternus (P)	
Nerprun purgatif – Rhamnus cathartica	
Noisetier – Corylus avellana (A)	
Rosier des champs – Rosa arvensis et spp.	
Prunellier – Prunus spinosa	
Sureau noir – Sambucus nigra	
Troène commun – Ligustrum vulgare (A) (P-)	

Viorne lantane – Viburnum lantana	Calcaire
Viorne obier – Viburnum opulus	

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

(P-) : semi-persistant

Se dit d'une espèce qui garde une partie de son feuillage toute l'année.

(M) : maladie

Le feu bactérien est une maladie bactérienne qui affecte les Rosacées, famille dont font partie de nombreuses essences dont les pommiers et poiriers. Pouvant entraîner jusqu'à la mort du sujet affecté, sa surveillance est très importante et sa lutte obligatoire (arrêté du 31 juillet 2000). Lorsqu'un foyer est décelé, une déclaration obligatoire de ce foyer doit être réalisée auprès du Service Régional de l'Alimentation (SRAI). A ce jour, l'aubépine est la principale touchée dans le secteur. Néanmoins, cela pourrait évoluer dans les années à venir.

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

ESSENCES INTERDITES

Partout : les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

D'après le règlement européen, une Espèce Exotique Envahissante (EEE) est une espèce exotique dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et lesdits services (Règlement (UE) n°1143/2014 du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes).

Le tableau ci-dessous liste les arbres, arbustes et certaines herbacées autrefois largement plantées mais faisant aujourd'hui partie des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) et qu'il ne faut donc pas planter. Ce tableau est issu du document intitulé « Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire » datant d'avril 2019 et édité par le Conservatoire botanique national de Brest. Pour plus d'informations sur la méthodologie d'identification employée et sur la liste de l'ensemble des EEE de la région, le document est consultable sur internet.

Espèces invasives « avérées » - A ne surtout pas planter	Espèces invasives « potentielles » - A ne surtout pas planter
Arbres	Arbres
Ailanthé, Faux-vernis du Japon - <i>Ailanthus altissima</i> Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i>	Cerisier tardif, Cerisier noir - <i>Prunus serotina</i> Érable negundo - <i>Acer negundo</i> Érable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i> Mimosa argenté - <i>Acacia dealbata</i> Ptérocarier à feuilles de frêne - <i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Arbustes	Arbustes
Séneçon en arbre - <i>Baccharis halimifolia</i>	Arbre à papillon - <i>Buddleja davidii</i> Faux indigo - <i>Amorpha fruticosa</i> Laurier-cerise - <i>Prunus laurocerasus</i> Laurier sauce - <i>Laurus nobilis</i> Yucca - <i>Yucca gloriosa</i>
Herbacées	Herbacées
Herbe de la Pampa - <i>Cortaderia selloana</i> Renouée de Bohême - <i>Reynoutria x bohemica</i> Renouée du Japon - <i>Reynoutria japonica</i>	Berce du Caucase - <i>Heracleum mantegazzianum</i> Raisin d'Amérique - <i>Phytolacca americana</i> Vigne-vierge commune - <i>Parthenocissus inserta</i>

[Source : Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire, avril 2019, Conservatoire Botanique National de Brest]

En limite de l'espace public : les essences exogènes ne s'intégrant pas au paysage local

- les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.),
- les haies persistantes mono-spécifiques composées d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.).

Ces 2 types de haies mono-spécifiques ne s'intègrent pas au paysage local, et peuvent faire l'effet d'un « mur végétal ». De plus, elles sont très peu attractives pour la faune et sont donc d'un très faible intérêt environnemental, et ce surtout en comparaison de haies d'essences locales mélangées de façon aléatoire.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – CLIMAT, AIR ET ENERGIE

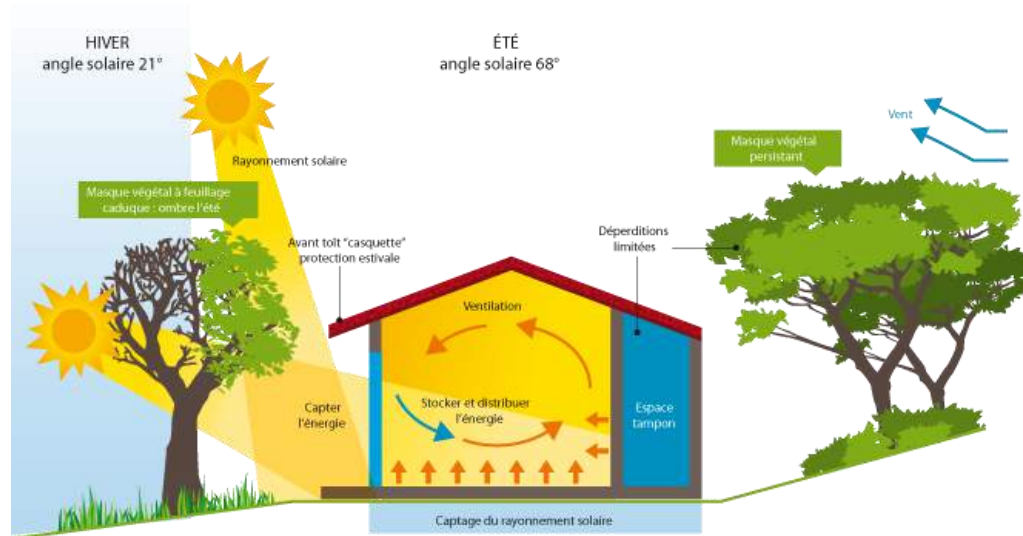
Propositions de préconisations :

1. Orientation 1 : Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments
2. Orientation 2 : Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation
3. Orientation 3 : Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine

1. ORIENTATION 1 : INCITER A LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BATIMENTS

❖ Recommandations

- Planter des haies brises vent sur les côtés les plus impactés par le vent.



- **Limiter les masques solaires** pouvant potentiellement créer des ombres portées sur les bâtiments d'habitation adjacents
- **Favoriser la plantation d'arbres à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles) au sud** pour la protection d'été des façades.
- Veiller si possible à la double orientation des logements.
- Favoriser **l'éclairage naturel**.
- Privilégier les espaces ou locaux permettant la **mutualisation des usages** et donc la **limitation des surfaces construites**, mais également la convivialité au sein des nouveaux quartiers (espaces de compostage collectif par exemple).

2. ORIENTATION 2 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, ENCOURAGER LA VEGETALISATION ET SOLARISATION



Axe 3 : Un territoire de proximité qui valorise ses ressources

Orientation 2 : Permettre la production d'énergie renouvelable

Action 18 : Faciliter le montage de projet ENR aux habitants et entreprises

❖ Prescriptions

L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux solaires est autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception (contraintes techniques, de sécurité ...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.

Les friches* agricoles industrielles, commerciales et artisanales peuvent également être le support pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, soit en toiture, soit sur la dalle existante (si la construction a été démolie), de façon à rester sur une emprise artificialisée.

* *Friche : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas de réemploi sans un aménagement u des travaux préalables.*

❖ Recommandations

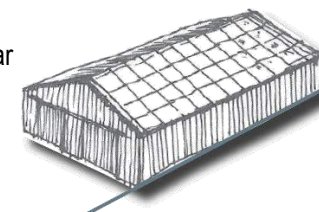
Privilégier l'implantation de **dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur** (parcs photovoltaïques notamment) sur des **espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole**, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel.

Même si son **développement a été encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL)**, l'éolien devra respecter des exigences d'intégration paysagère stricte.



Veiller à l'**intégration architecturale des dispositifs photovoltaïques** sur les bâtiments : organisation et composition à travailler par rapport à la trame des ouvertures de la façade concernée.

Sur le bâti agricole : Couvrir de préférence tout le pan de toiture, lors de l'installation de panneaux solaires.



3. ORIENTATION 3 : PENSER LES AMENAGEMENTS POUR LIMITER LA SURCHAUFFE URBAINE



Axe 1 : un territoire préservé qui s'adapte face au changement climatique

Orientation 4 : Préserver la biodiversité et les milieux naturels face au changement climatique

Action 6 : Arborer et verdir le territoire

Action 7 : Encourager un changement de mentalité dans la gestion des espaces verts et jardins

❖ Prescriptions

Tout projet d'aménagement (hors zone économique) doit veiller à **réduire les surfaces minéralisées** au profit de surfaces de pleine terre et/ou végétalisées, permettant également une perméabilité maximale (sauf contraintes techniques, économiques ou d'accessibilité reconnues)

Tout projet d'aménagement (hors zone économique) doit être l'occasion de **réfléchir à la (re)végétalisation** de l'espace, même sur de petites surfaces : plantations en pied de façade, micro-jardins, ...

❖ Recommandations

Dans le cadre de projet d'aménagement, choisir des matériaux adaptés au contexte, **de préférence des tons clairs** pour le revêtement des sols et les bâtiments, en veillant notamment à éviter le phénomène d'éblouissement. Des matériaux plus foncés peuvent être utilisés, mais **compensés par des dispositifs d'ombrage** (arbres, toiles tendues ...).

Pour **favoriser la circulation de l'air**, tenir compte de l'orientation des constructions par rapport aux vents dominants et varier la hauteur des constructions.

A l'échelle du bâti, l'aménagement de **locaux traversants** favorise la ventilation naturelle.



SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
20 MARS 2023
COURRIER ARRIVÉ

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation Sectorielles
Intensification urbaine à
vocation d'habitat



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018

V. Jossé



Pays de La
Châtaigneraie
Communauté de Communes

ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 16 mars 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – INTENSIFICATION URBAINE A VOCATION D'HABITAT	3
❖ DISPOSITIONS GENERALES	4
❖ DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR	14
LEGENDE TYPE	15
BOURG D'ANTIGNY	16
BOURG DE BAZOGES-EN-PAREDS	21
BOURG DE LA CHATAIGNERAIE	26
BOURG DE MENOMBLET	33
BOURG DE SAINT-GERMAIN SUR LA COMMUNE DE MOUILLERON-SAINTE-GERMAIN	36
BOURG DE SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	39
BOURG DE SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	44
BOURG DE SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	47

PREAMBULE

Portée réglementaire des OAP sectorielles :

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs repérés sur le document graphique du PLUi-H pour le territoire de la Communauté de Communes. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation d'un projet.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – INTENSIFICATION URBAINE A VOCATION D'HABITAT

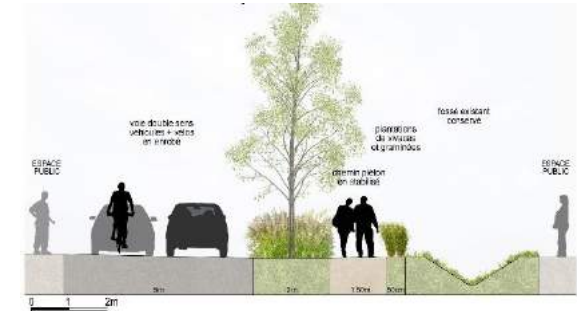
❖ DISPOSITIONS GENERALES

Trame viaire, stationnement et espaces publics

❖ Prescriptions

Penser l'accès à un secteur d'intensification urbaine à l'échelle globale. Ainsi, la multiplication des accès individualisés sur la voie ou emprise publique principale de desserte du secteur d'intensification est interdite, sauf incapacité dûment justifiée.

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



Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes, sous réserve de foncier disponible et n'entraînant pas la réduction du nombre de constructions réalisées. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

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

❖ Recommandations

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

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

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



Habitat, densité et formes urbaines

❖ Prescriptions

Pour tous les secteurs de densification repérés sur le document graphique avec la légende « secteurs de densification concernés par OAP sectorielle « intensification urbaine multi-site » » :

L'aménagement du secteur **devra impérativement respecter une densité minimale, à apprécier à l'échelle de l'ensemble du secteur concerné.** Les densités à respecter, suivant l'armature urbaine du SCoT Sud-Est Vendéen, sont les suivantes :

- **Les communes pôles :**
12 logements/hectare minimum
- **Les communes non-pôles :**
10 logements/hectare minimum

A noter, le nombre de logements à produire à l'échelle d'un secteur de densification sera déterminé en arrondissant à l'entier le plus proche.

Exemple : pour un secteur d'une superficie de 3000m² situé dans une commune « pôle » :
 $3000 \times 12 / 10000 = 3.6$

Donc, l'aménagement de ce secteur devra prévoir la production de 4 logements minimum.

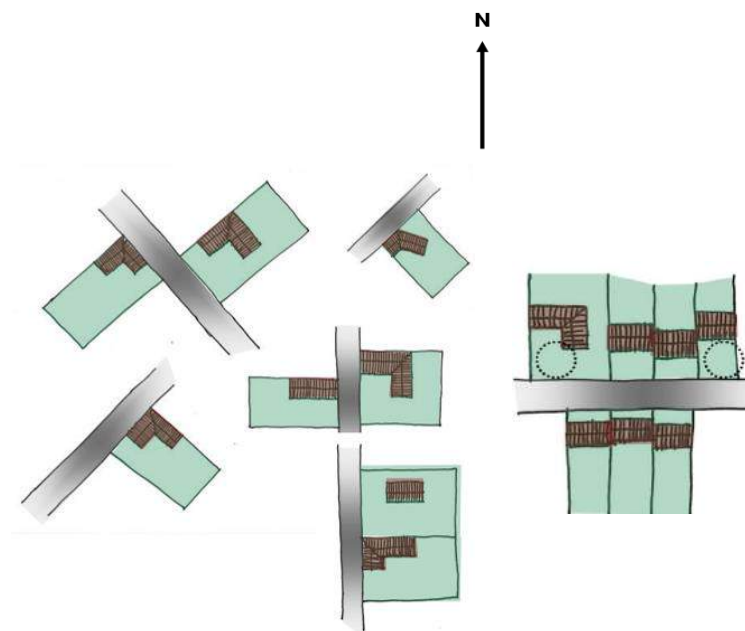
❖ Recommandations

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

Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.

Il convient d'adapter l'implantation du bâti par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

Par ailleurs la forme de la construction n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.



Cas n°1 : Cas d'un espace libre entre deux constructions d'une largeur de minimum 20mètres.

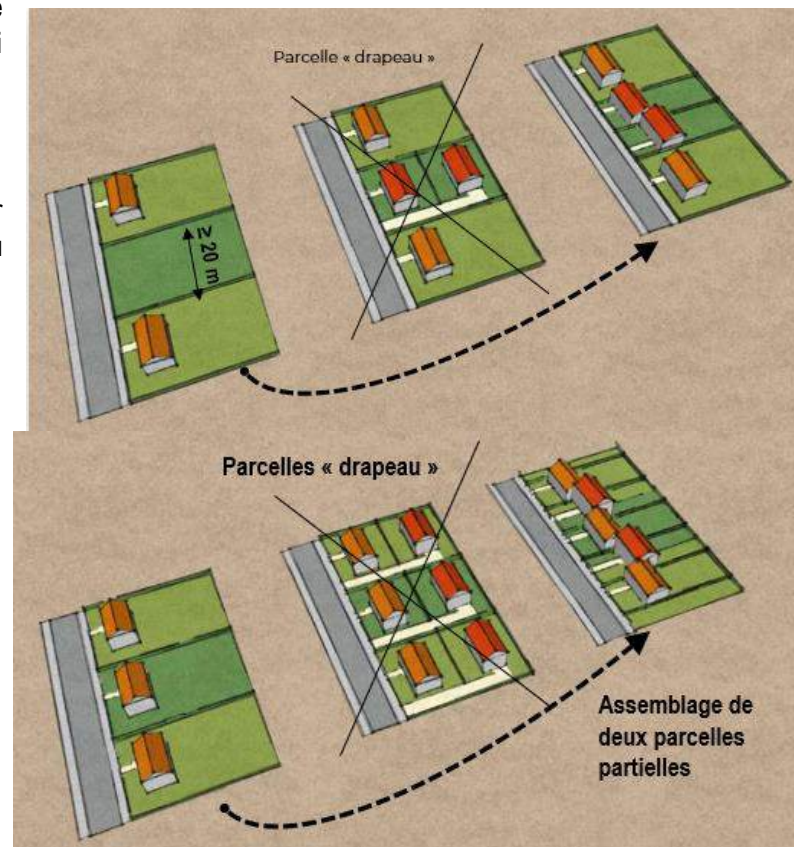
Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible. Ce type de découpage favorise des espaces extérieurs d'un seul tenant et donc mieux aménageables, ainsi que les apports solaires sur les façades sud. Il permet également de préserver l'intimité des habitants en limitant les vis à vis.

A noter : La parcelle drapeau doit être évitée car elle est consommatrice d'espace (accès à créer pour accéder à la parcelle de second rang), elle n'est pas valorisante pour la rue qui perd le marquage du front urbain.

Cas n°2 : Cas d'une parcelle déjà bâtie

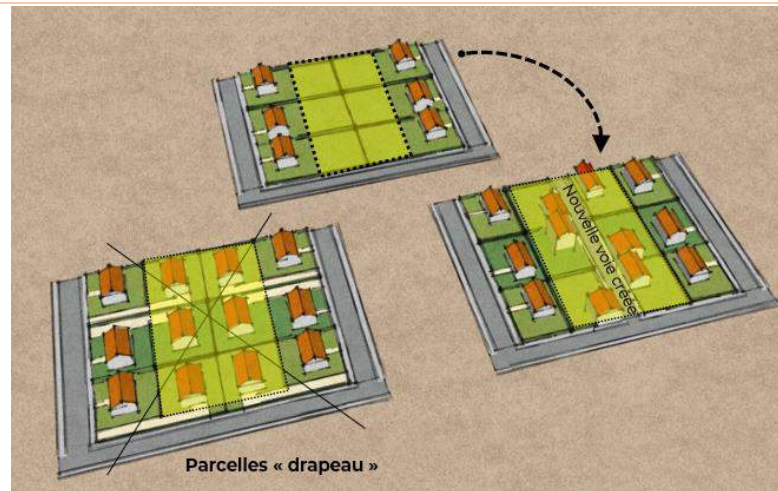
Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible.

Cela nécessite un redécoupage parcellaire et parfois une opération menée grâce à la collaboration entre plusieurs propriétaires.



Cas n°3 : Densification d'un cœur d'îlot

Favoriser la création d'une opération d'ensemble pour constituer un véritable quartier en cœur d'îlot : création de voirie interne, implantation des bâtiments plus respectueuse du voisinage...
Ce type d'opération nécessite le portage par plusieurs propriétaires ou par un acquéreur unique de tous les fonds de parcelles.



Enfin, des **formes urbaines variées** seront dans la mesure du possible mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

PAVILLON PEU DENSE / MAISON DE VILLE (à privilégier)	HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE	HABITAT COLLECTIF
<p><i>La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet aussi de définir des espaces publics de type alignement de rue, place ou placettes. Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre l'espace public et la maison, surtout si la façade donne sur une place.</i></p>	<p><i>Cette typologie permet de créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).</i></p>	<p><i>Cette typologie permet de proposer des logements plus denses. Cet habitat propose une autre typologie d'habitation : l'appartement. Les appartements présentent des qualités recherchées (taille modérée, surface suffisante du logement et prolongement du logement par des terrasses,...) sans nécessiter l'entretien d'espaces extérieurs.</i></p>

Topographie

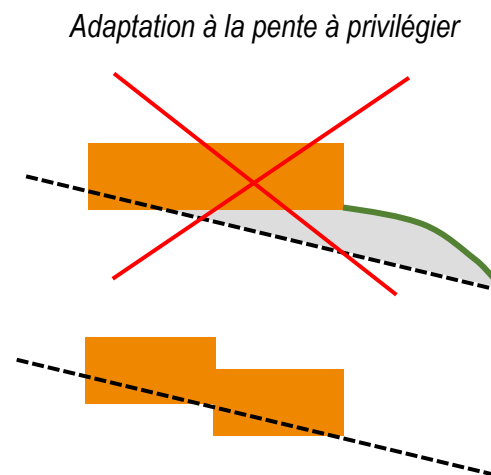
❖ Recommandations

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

Le bâti et les aménagements peuvent venir **s'ancrer dans la pente naturelle**, par un jeu de niveaux et limiter ainsi les mouvements de terrain, dans la mesure du possible et en fonction des particularités locales et topographiques.

Les voies internes aux opérations d'ensemble peuvent également, lorsque cela est possible, composer avec les courbes de niveau.

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



Intégration environnementale

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

❖ Prescriptions

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

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

Exemple de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant la perméabilité des sols



Exemple de conteneur

Gestion du pluvial

❖ Recommandations

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




















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



Exemple de bassin ou noues de récupération des eaux pluviales aménagés en espaces de convivialité

❖ DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR

LEGENDE TYPE

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de prescription OAP |  | Principe d'accès à créer |
|  | Haie à maintenir ou à étoffer |  | Principe de liaison douce à créer |
|  | Alignement d'arbres à conserver |  | Principe de haie à créer |
|  | Arbre existant à conserver |  | Principe d'alignement d'arbres à planter |
|  | Liaison douce existante sur laquelle se raccorder |  | Principe de placette / espace public à prévoir |
|  | Élément patrimonial à préserver |  | Espace public à dominante végétale |
|  | Cône de vue à préserver |  | Zone non aedificandi (préserver vues) |
|  | Fossé à préserver |  | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
|  | Accès riverains |  | Fossé à créer |
| | |  | Réservation pour futur accès / connexion |

BOURG D'ANTIGNY



OAP secteur intensification n°1 - Antigny

Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable



Caractéristiques principales

Topographie : Rien à signaler.

Liaisons avec les autres quartiers : Secteur de densification situé en plein cœur du centre-bourg et permettant de faire la liaison entre la place de la mairie et l'école.

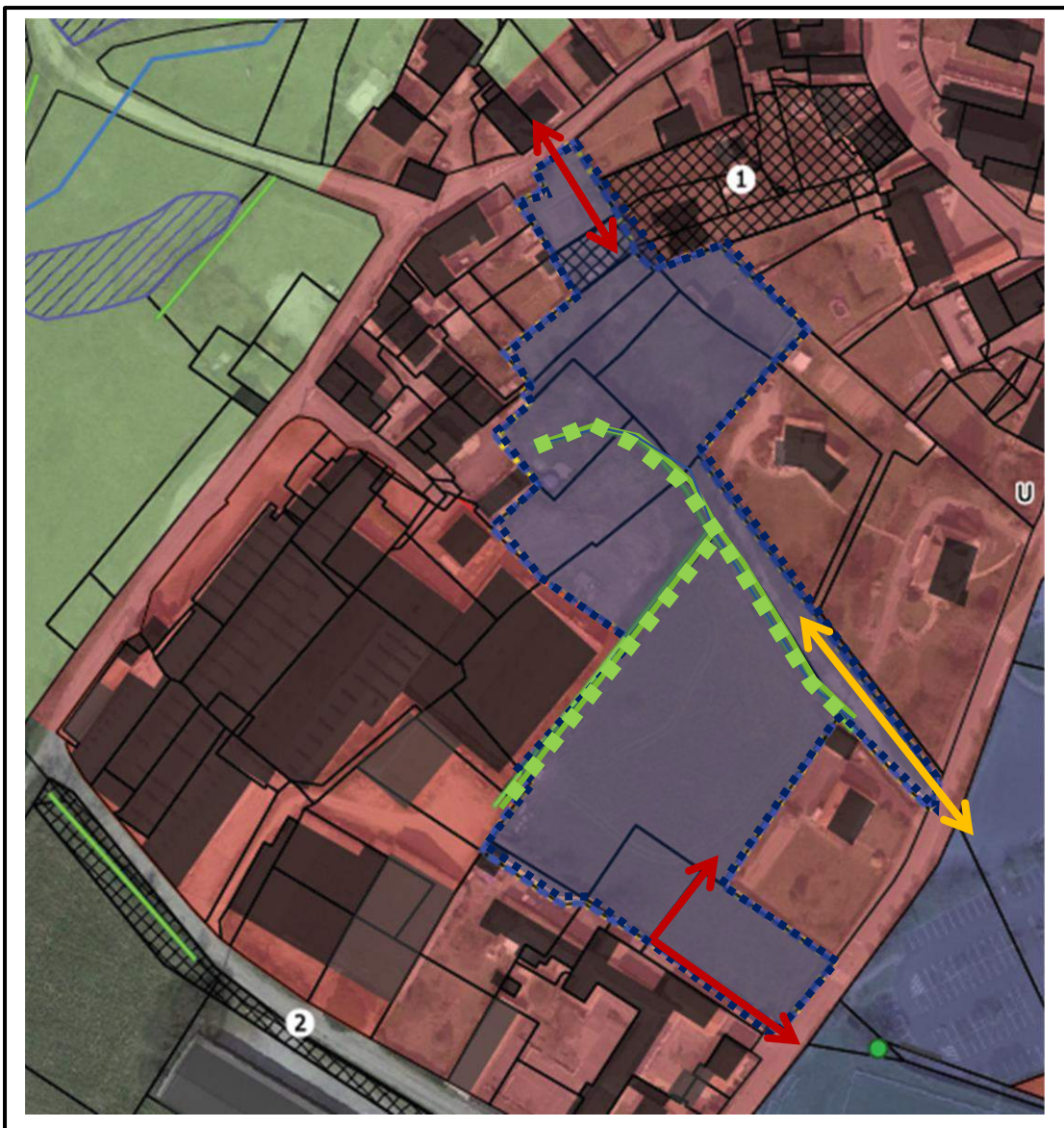
Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères au cœur du secteur

Vues et perspectives : Vues lointaines notamment depuis la partie Nord du site.

Autres particularités du secteur : Secteur situé en lien avec des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création de liaisons douces et le renforcement de la centralité.



OAP secteur intensification n°1 - Antigny



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 12 959 m²

Polarité SCoT : commune pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum à construire

16

Prescriptions

Accès et desserte : Les principes d'accès à privilégier sont un minimum à réaliser (accès véhicules ou liaisons douces), en s'appuyant, lorsque cela est possible, sur des accès déjà existants.

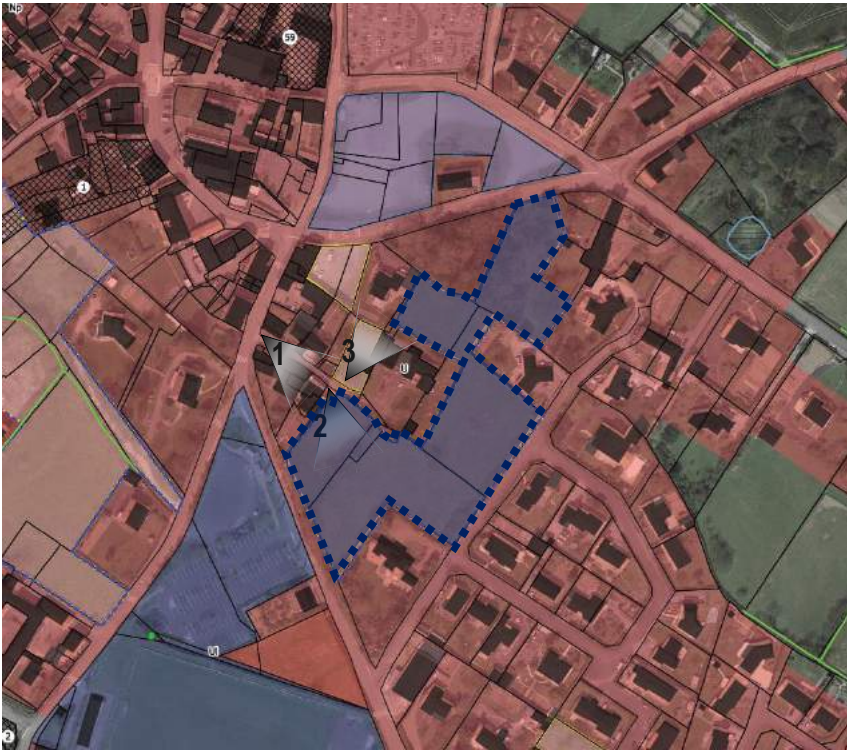
Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies bocagères existantes et repérées comme étant à protéger au sein du secteur de densification.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement en créant du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.



OAP secteur intensification n°2 - Antigny

Caractéristiques principales

Topographie : Rien à signaler.

Liaisons avec les autres quartiers : Accès depuis la Venelle du Vezinais à l'Ouest. Liaison douce existante au sud du site, le long de la Rue de Beaulieu.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'un bosquet (hors zone OAP) au Nord du secteur.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

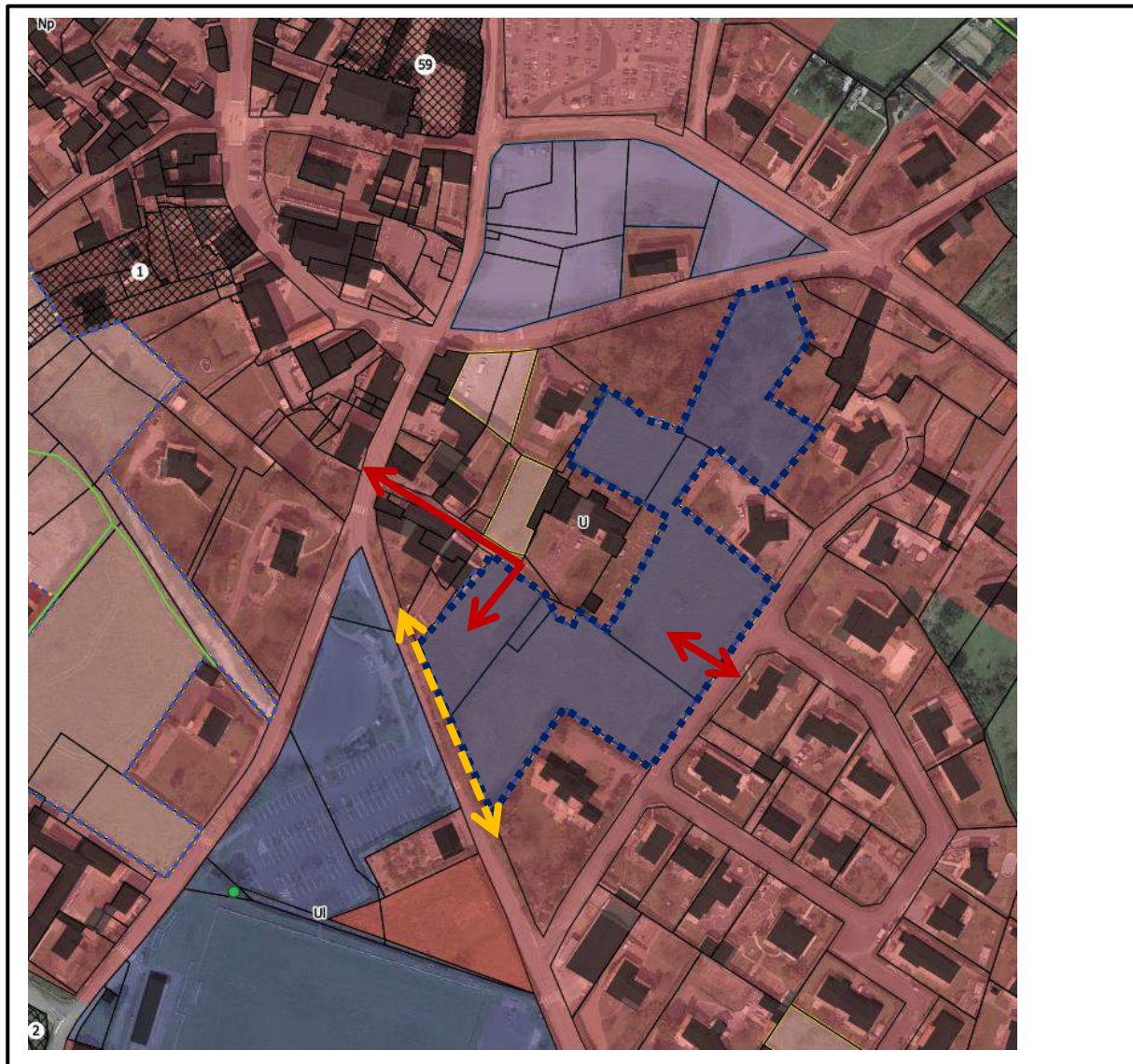


2



3

OAP secteur intensification n°2 - Antigny



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 10 801 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum à construire

13

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès véhicule à privilégier (notamment en s'appuyant sur la Venelle du Vezinais pour les riverains).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Présence d'un bosquet en partie Nord du secteur à ne pas dénaturer.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Relier le secteur d'OAP à la liaison douce existante le long de la rue de Beaulieu (au sud)

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.



OAP secteur intensification n°1 – Bazoges-en-Pareds

Caractéristiques principales

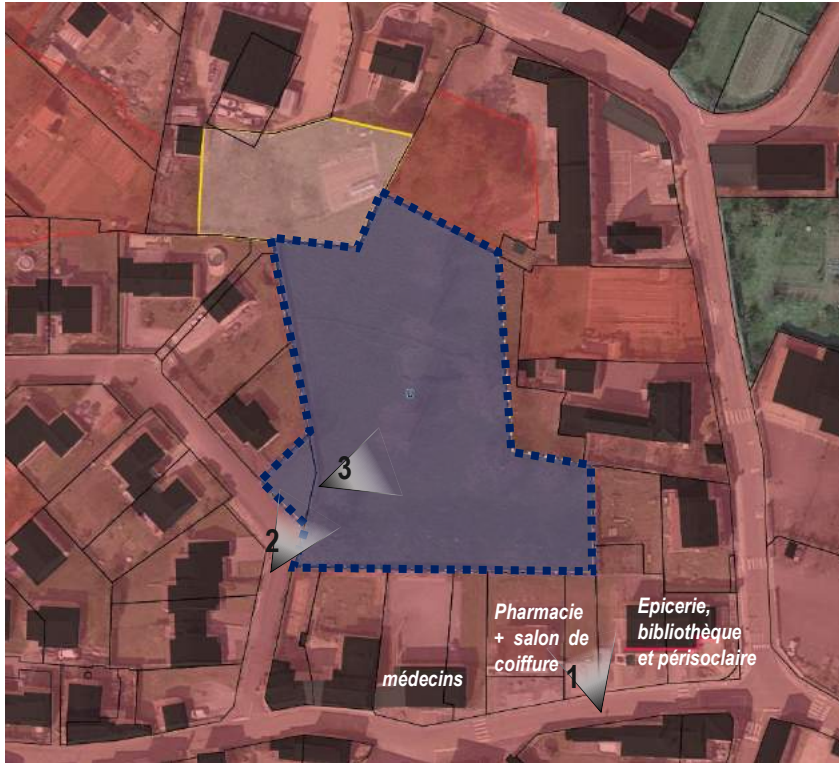
Topographie : Rien à signaler.

Liaisons avec les autres quartiers : Proximité immédiate des commerces de proximité (épicerie, pharmacie et salon de coiffure), des équipements publics (périscolaire et bibliothèque).

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'un ancien mur en pierre sur la partie sud et sud-est du site et haie existante en frange sud du site (le long du mur).

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

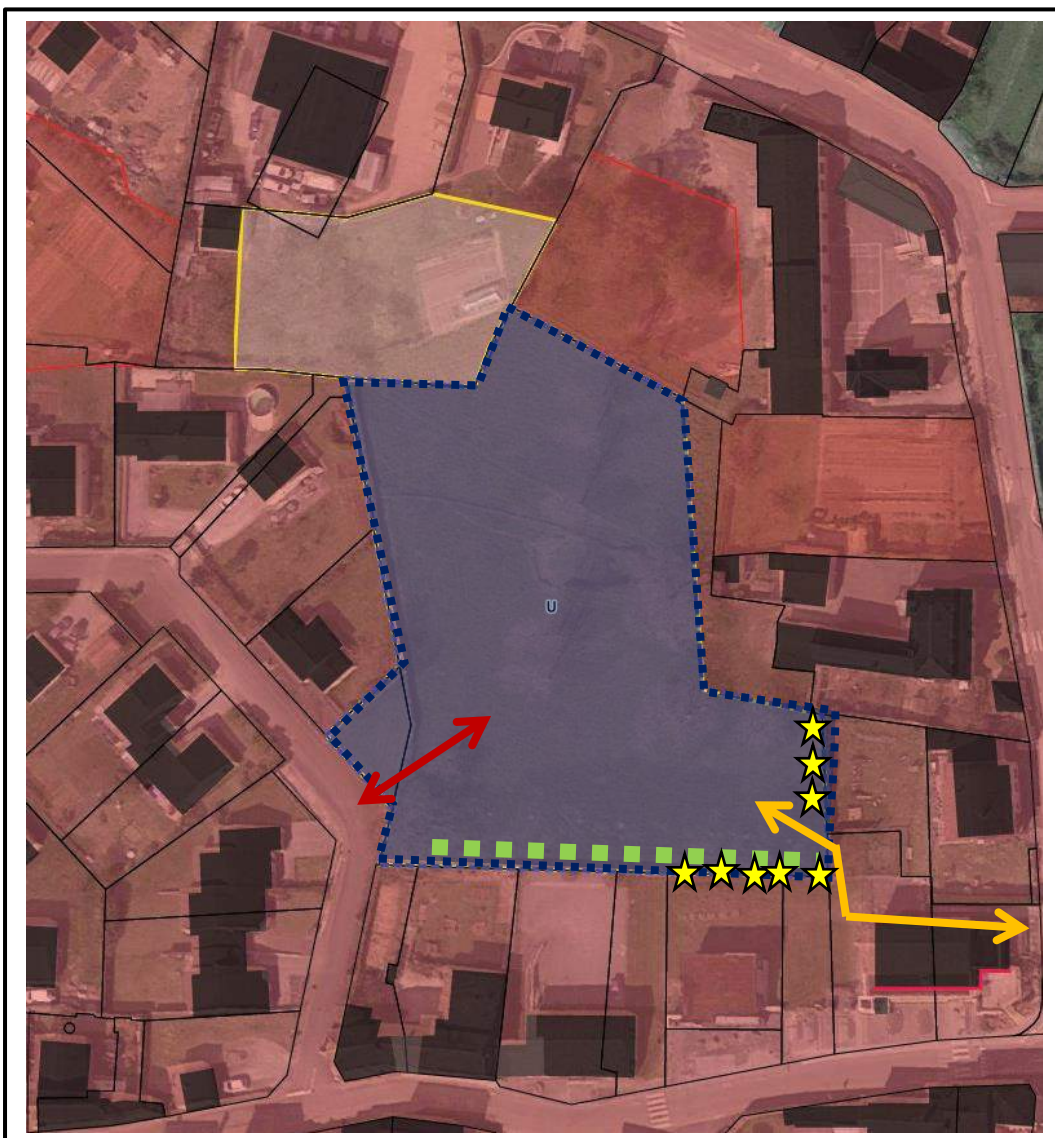


2



3

OAP secteur intensification n°1 – Bazoges-en-Pareds



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 5021 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Accès véhicule possible à privilégier à l'ouest du site. Liaison douce à créer vers le bourg (en arrière des équipements publics et de l'épicerie).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Haie existante à maintenir au sud du site.

Patrimoine à valoriser : Mur en pierre existant à conserver et à valoriser.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir le lien avec le reste du bourg. Ne pas créer un quartier refermé sur lui-même.

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.



- Légende**
- ★ changements de destination
 - PRESCRIPTIONS**
 - Arbre remarquable protégé
 - Element de patrimoine - bâti
 - Alignement d'arbres protégé
 - Haie protégée
 - Element de patrimoine - bâti
 - Espace public remarquable
 - Linéaire commercial
 - Boisement remarquable
 - Mares et plans d'eau
 - Zone humide protégée
 - Patrimoine bâti
 - Emplacement Réservé
 - Secteur protégé Carrières
 - site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°2 – Bazoges-en-Pareds

Caractéristiques principales

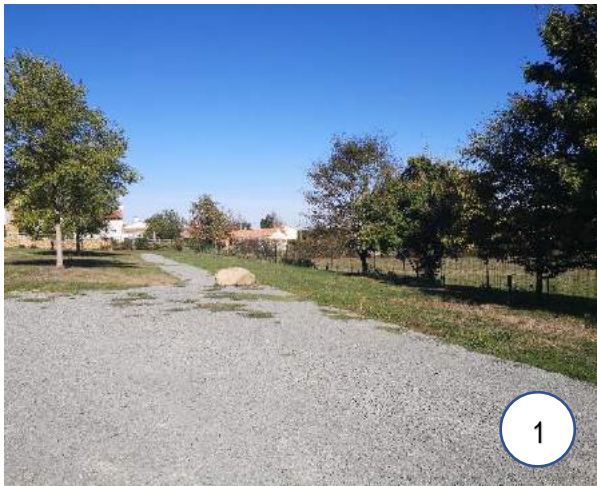
Topographie : Rien à signaler.

Liaisons avec les autres quartiers : Présence d'une liaison douce sur la partie Ouest du secteur qui fait le lien avec le quartier résidentiel au Nord.

Patrimoine bâti ou paysager : Haie existante en limite sud-est du secteur.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

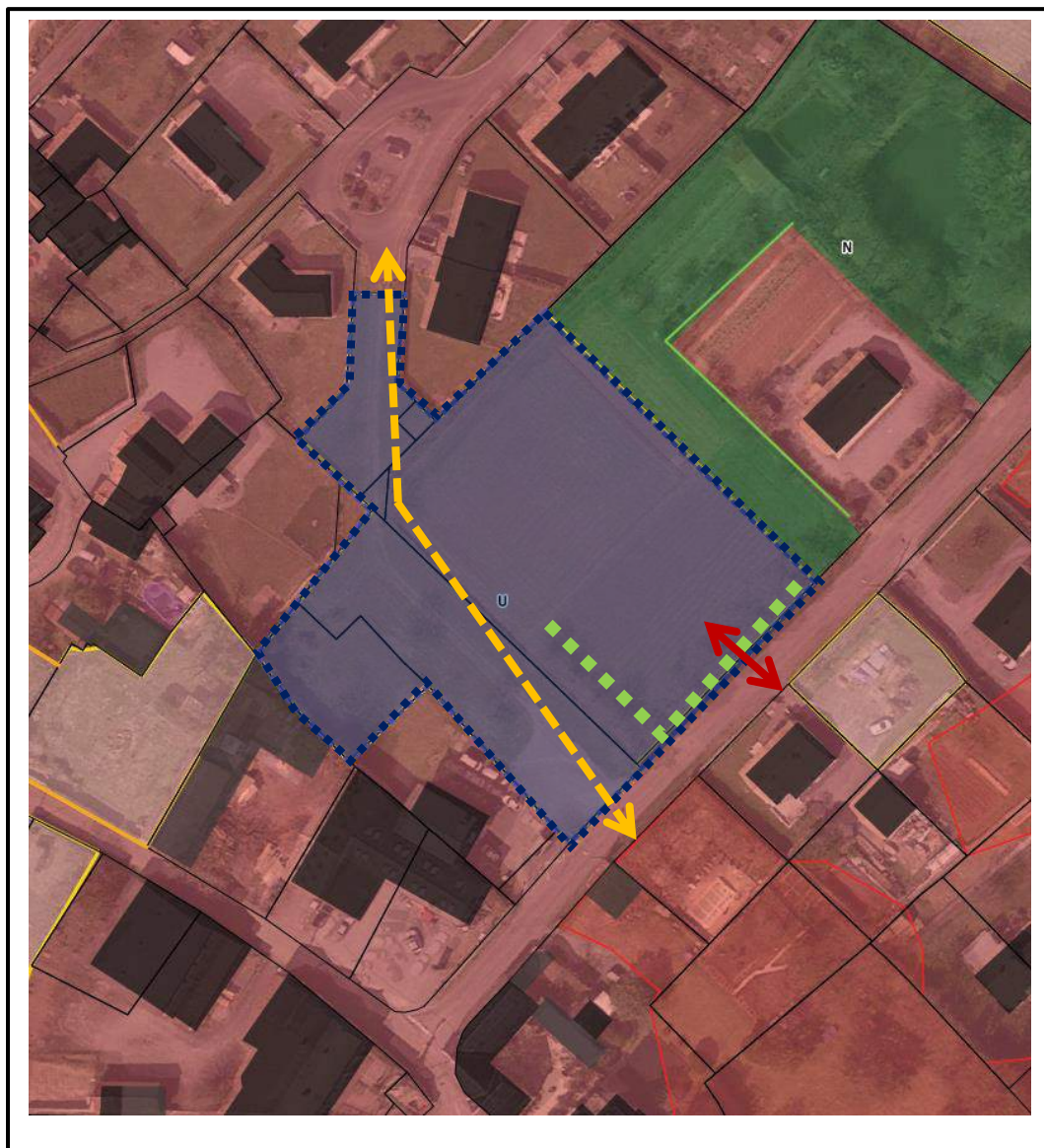


2



3

OAP secteur intensification n°2 – Bazoges-en-Pareds



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 5190 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Accès véhicule unique à privilégier au Sud-Est du site et liaison douce se raccordant à celle existante à l'Ouest.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Conservation de la haie existante au Sud-Est du site.

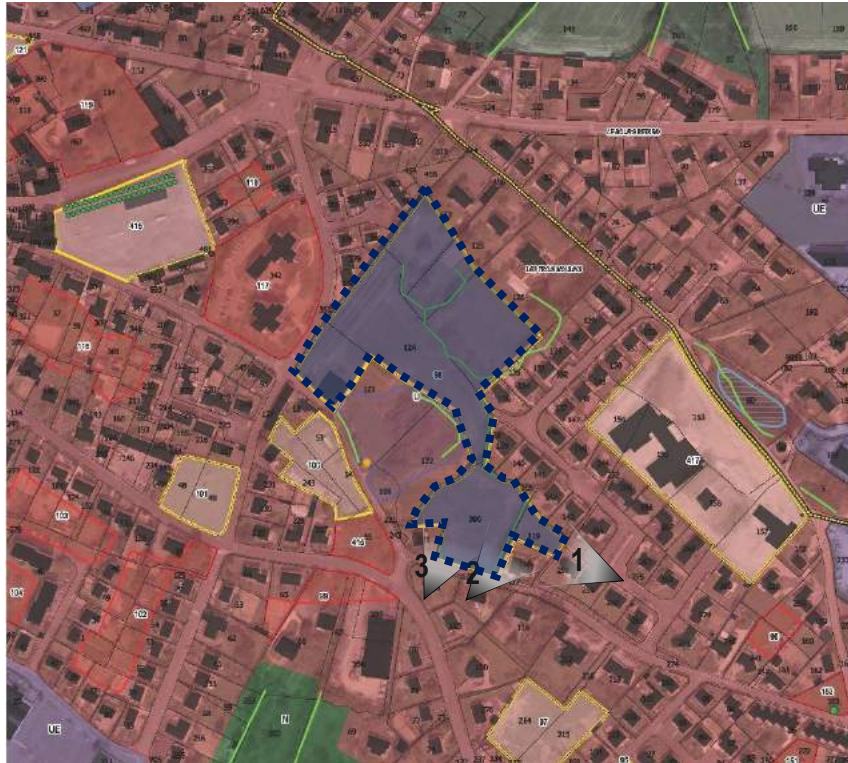
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement du secteur en lien avec la liaison douce déjà existante à l'Ouest du site.

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°1 – La Châtaigneraie

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement pentu.

Liaisons avec les autres quartiers : Secteur encadré de zones résidentielles avec des réservations d'accès (notamment sur la partie Sud-Est (photo n°1).

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'un lavoir réhabilité en contrebas du site (le long de la rue de la Font du Bois). Le site jouxte une zone humide en partie basse (réservoir de biodiversité). Présence de haies bocagères au cœur du secteur.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

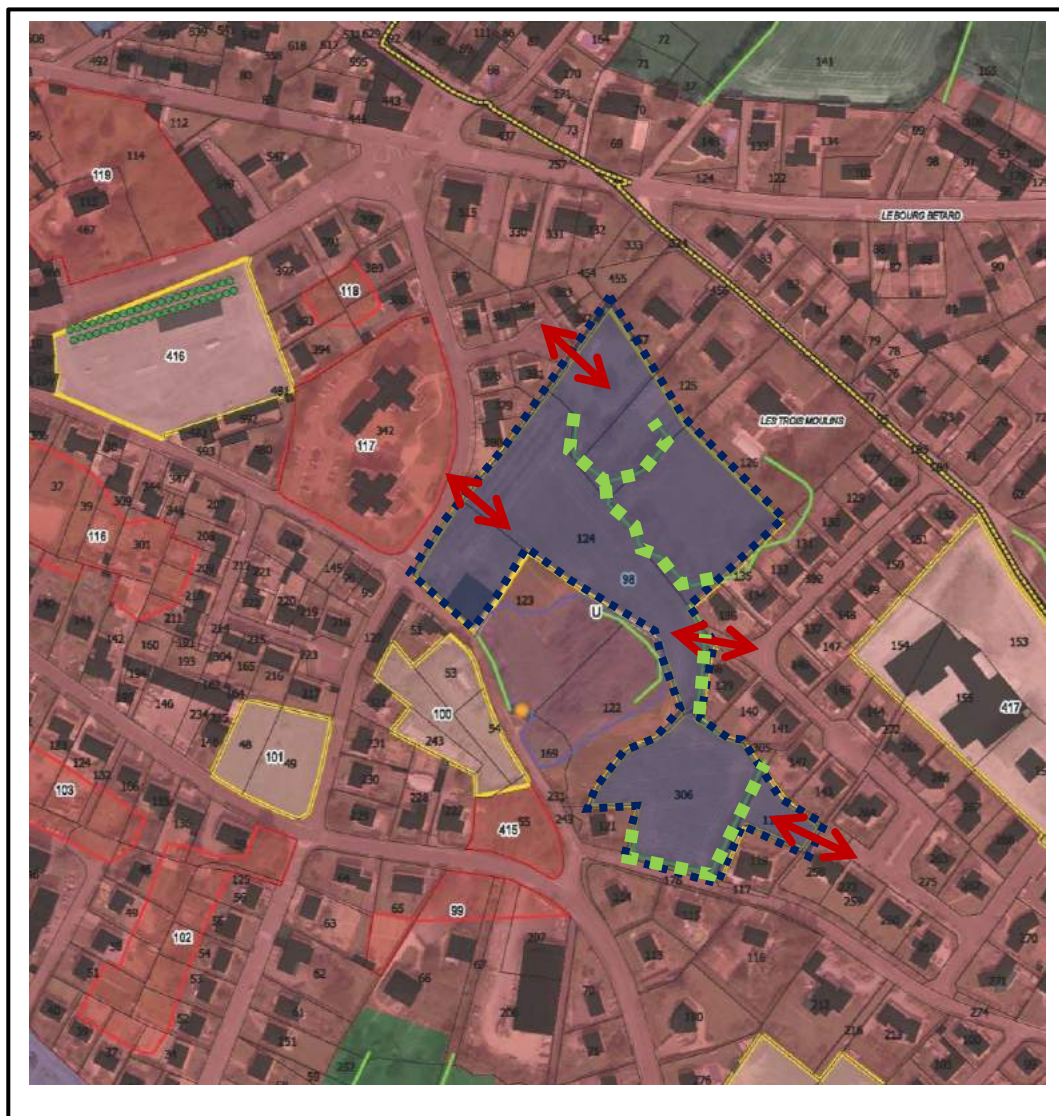


2



3

OAP secteur intensification n°1 – La Châtaigneraie



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 23512 m²

Polarité SCoT : commune pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum à construire

28

Prescriptions

Accès et desserte : principes d'accès (véhicules ou liaisons douces) par l'Ouest et l'Est du site (sens unique ou double sens à définir).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien du maillage de haies existants et protégé.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement en créant du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°2 – La Châtaigneraie

Caractéristiques principales

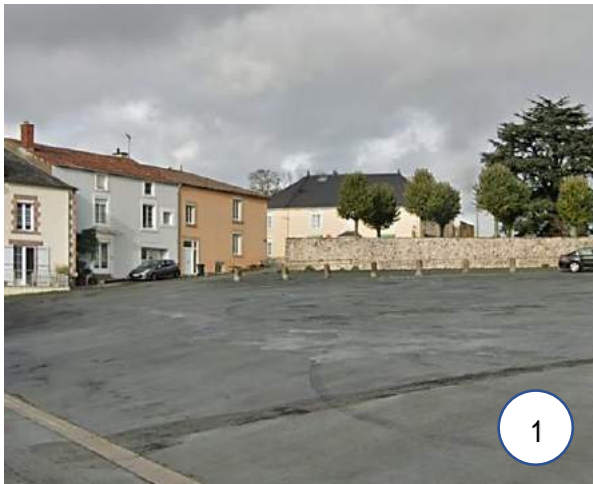
Topographie : Site présentant une déclivité, avec une esplanade en belvédère sur la partie Nord.

Liaisons avec les autres quartiers : Place publique au cœur des quartiers résidentiels du centre bourg.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'un double alignement d'arbres remarquables à protéger au niveau de l'esplanade haute. Ancien champ de foire où se tenaient les marchés aux bestiaux.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'une structure (type préau ouvert) sur la partie nord du site, qui était utilisé pour les manifestations (présentation de bestiaux ...). Grande surface totalement imperméable (enrobé).



OAP secteur intensification n°2 – La Châtaigneraie



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 7707 m²

Polarité SCoT : commune pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum à construire

9

Prescriptions

Accès et desserte : Accès véhicule à privilégier sur la partie Sud-ouest du site (partie basse), mais d'autres accès peuvent venir le compléter si nécessaire. Vigilance quant à la multiplication d'accès riverains existants sur les pourtours du site (composer l'aménagement en tenant compte de ces accès). Liaison douce à prévoir au Nord du site pour rejoindre la partie haute menant au cœur de bourg historique et à la promenade sur l'esplanade.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préservation du double alignement d'arbres existant et à protéger.

Patrimoine à valoriser : Prévoir un aménagement mettant en valeur l'esplanade haute et gardant, tant que faire se peut, la mémoire de l'ancien champ de foire.

Points de vue et perspectives à valoriser : Vigilance quant aux vues du futur aménagement depuis l'esplanade haute.

Espaces publics et convivialité : Faire de l'esplanade haute un espace public de qualité, propice aux promenades et aux liens entre les quartiers environnants.

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

OAP secteur intensification n°3 – La Châtaigneraie



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

Caractéristiques principales

Topographie : Site présentant une déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Secteur situé en arrière-plan d'un front bâti existant et jouxtant une zone naturelle.

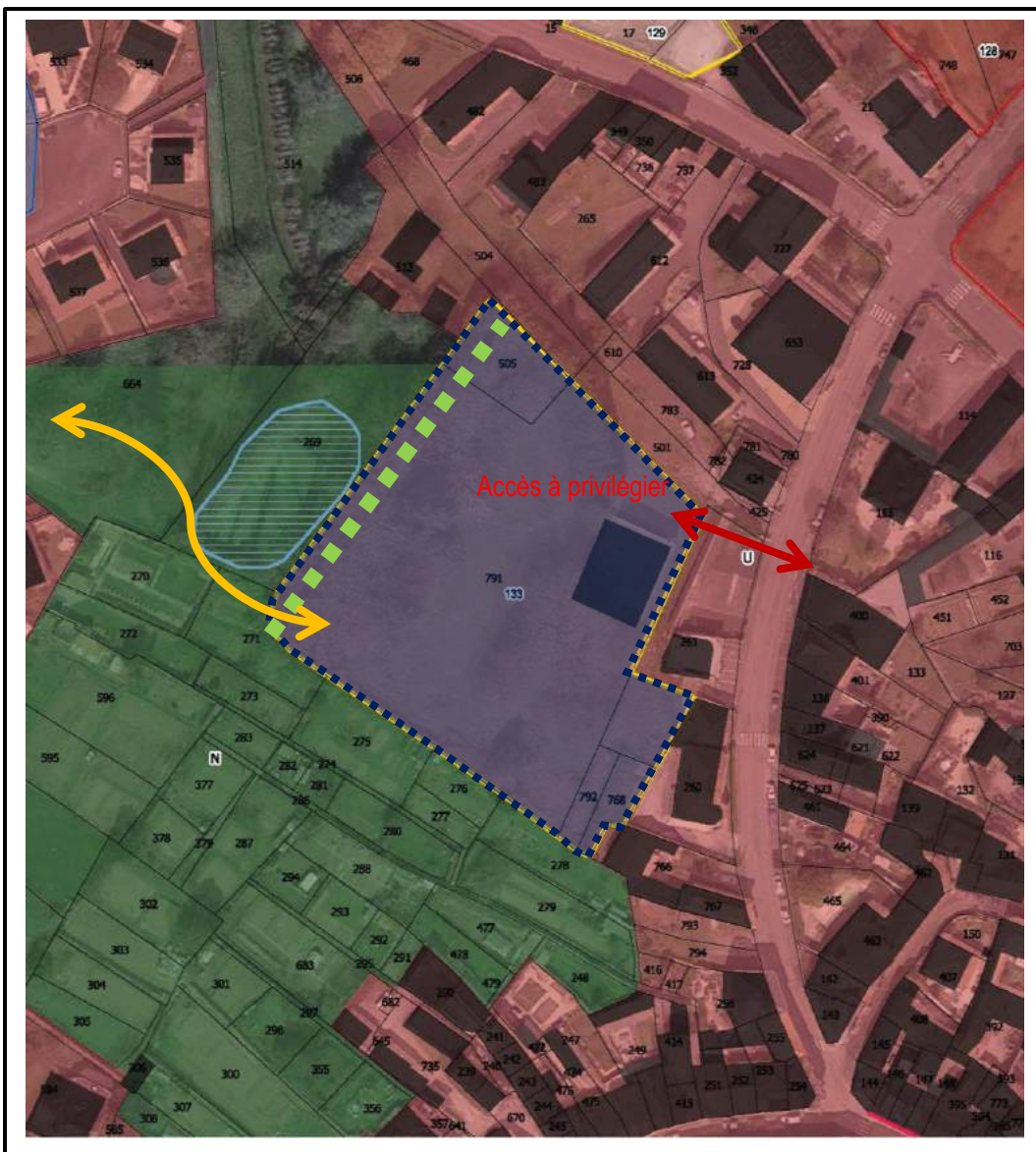
Patrimoine bâti ou paysager : Présence de végétation sur la frange Ouest du site (en lien avec la zone humide).

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un ancien hangar sur le site (sans qualité architecturale particulière).



OAP secteur intensification n°3 – La Châtaigneraie



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 7377 m²

Polarité SCoT : commune pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum à construire

9

Prescriptions

Accès et desserte : Privilégier un accès véhicule depuis un accès existant sur la partie Est du site, qui desservira l'ensemble de la zone.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien et valorisation de la frange végétale Ouest, en transition avec la zone humide située en arrière-plan.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Maintien de vues et perspectives sur la zone naturelle.

Espaces publics et convivialité : Prévoir un lien doux entre le futur quartier et les quartiers résidentiels situés à l'Ouest, dans le respect de la zone naturelle.

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

BOURG DE MENOMBLET





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réserve
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°1 – Menomblet

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain plutôt plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Cœur d'îlot au sein d'un quartier résidentiel.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de quelques arbres fruitiers sur le site.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

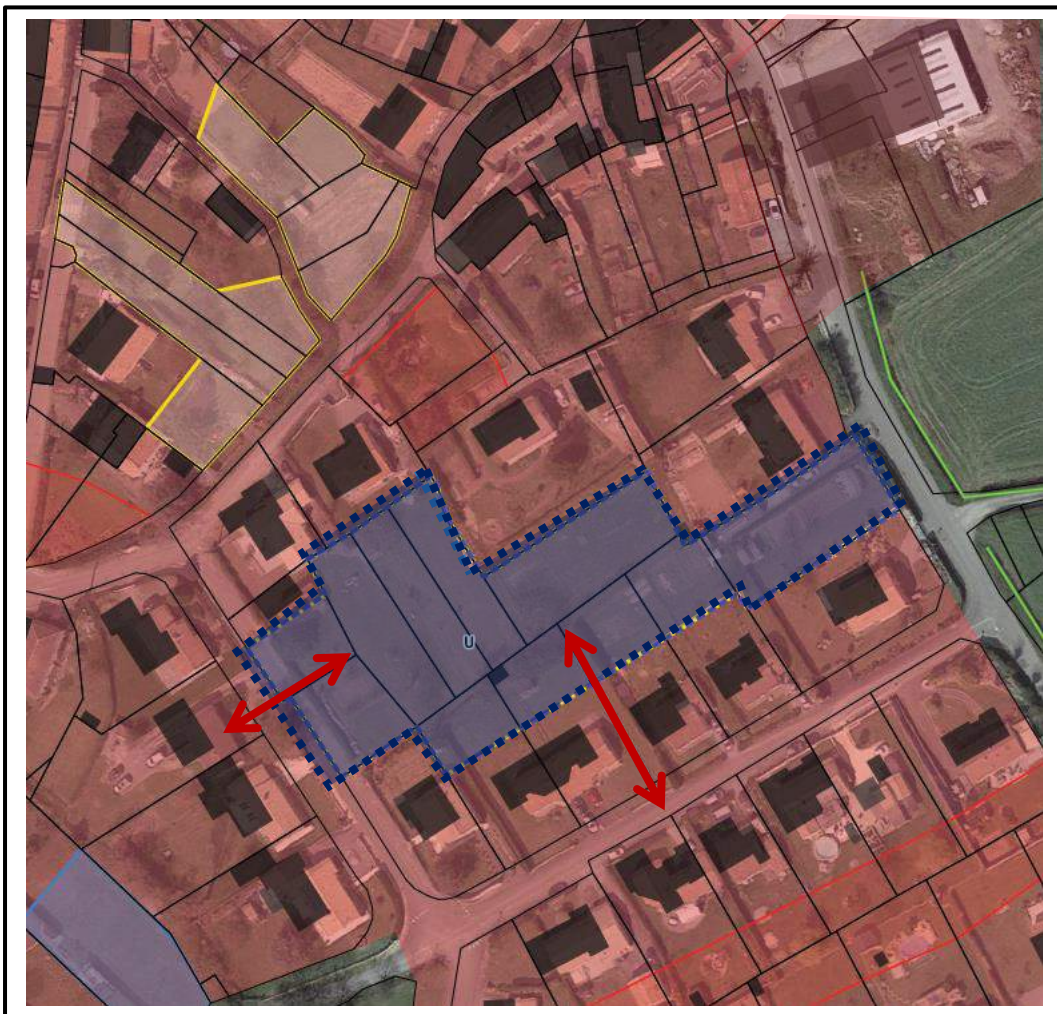


2



3

OAP secteur intensification n°1 – Menomblet



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 5318 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Deux accès mixtes (véhicules/mobilités douces) minimum à créer pour desservir l'ensemble du cœur d'îlot.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Concevoir l'aménagement de manière à maintenir, autant que possible, la végétation existante (notamment les fruitiers).

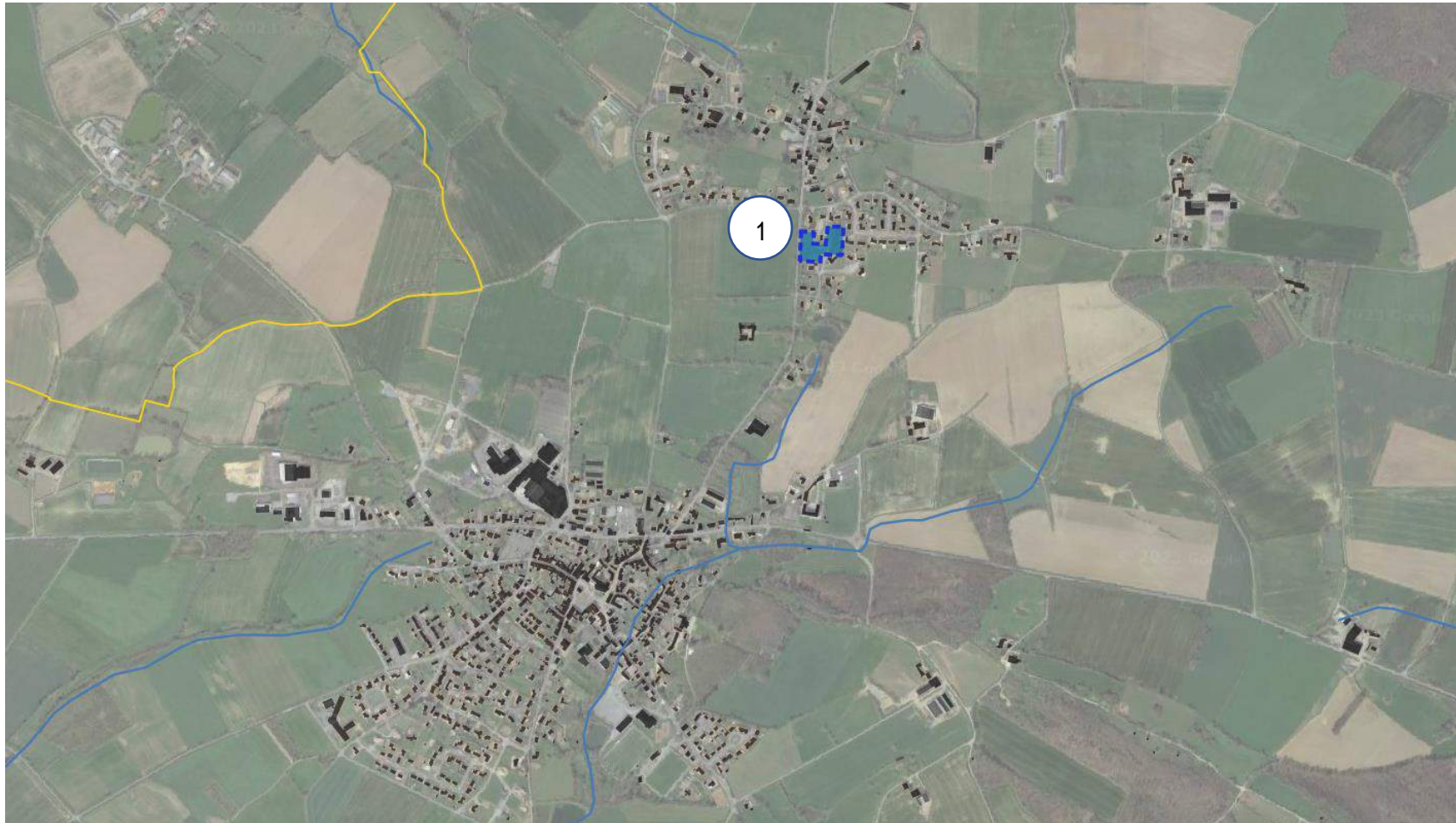
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement en créant du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

BOURG DE SAINT-GERMAIN SUR LA COMMUNE DE MOILLERON-SAINTE-GERMAIN





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°1 – Mouilleron-Saint-Germain

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain le long d'une voie et au cœur d'un îlot résidentiel.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie le long de la voie sur la frange Ouest du site.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP secteur intensification n°1 – Moulleron-Saint-Germain



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 7489 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum à construire

9

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès (voie partagée véhicules/mobilités douces) à créer au Nord et au Sud du site, en empruntant des accès existants et mutualisés avec les constructions voisines.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien et valorisation de la frange Ouest du site (haie). Concevoir l'aménagement de manière à conserver, autant que possible, la végétation en place.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

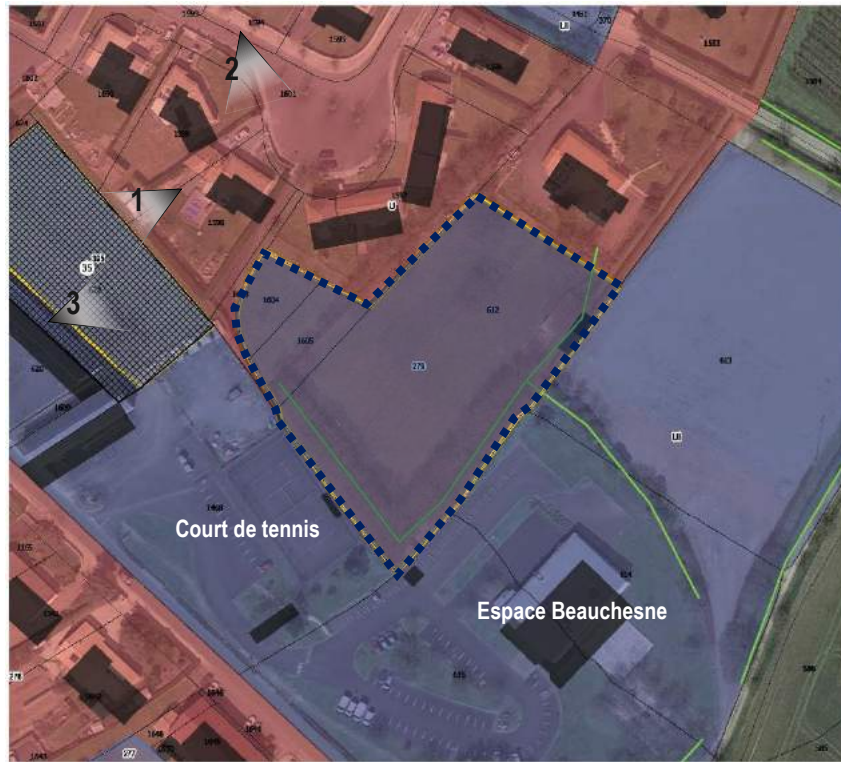
Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement en recherchant à créer du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

BOURG DE SAINT-HILAIRE-DE-VOUST





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°1 – Saint Hilaire-de-Voust

Caractéristiques principales

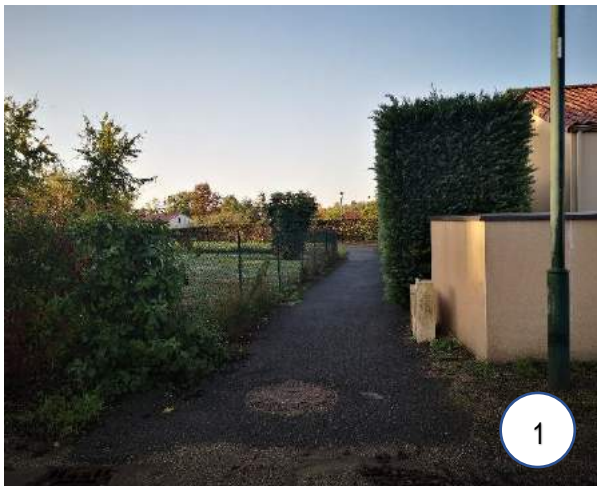
Topographie : Terrain relativement plat, mais un talus sépare le terrain de la zone de stationnement de l'Espace Beauchesne situé à l'Est.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé entre des équipements publics (salle communale « Espace Beauchesne, court de tennis) et un quartier résidentiel.

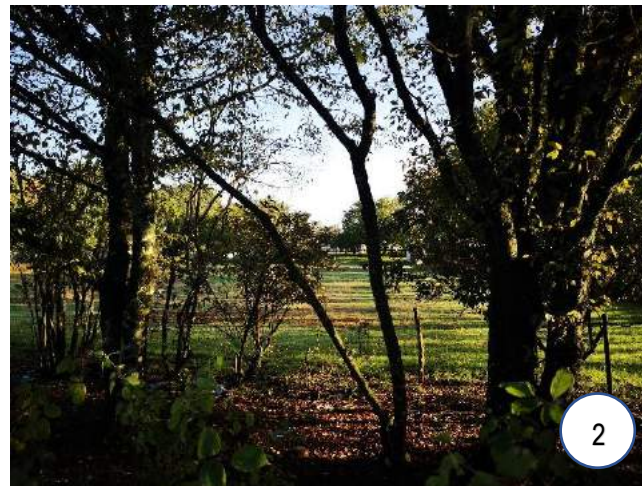
Patrimoine bâti ou paysager : présence de haies sur les granges Sud-Ouest et Sud-Est du site.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

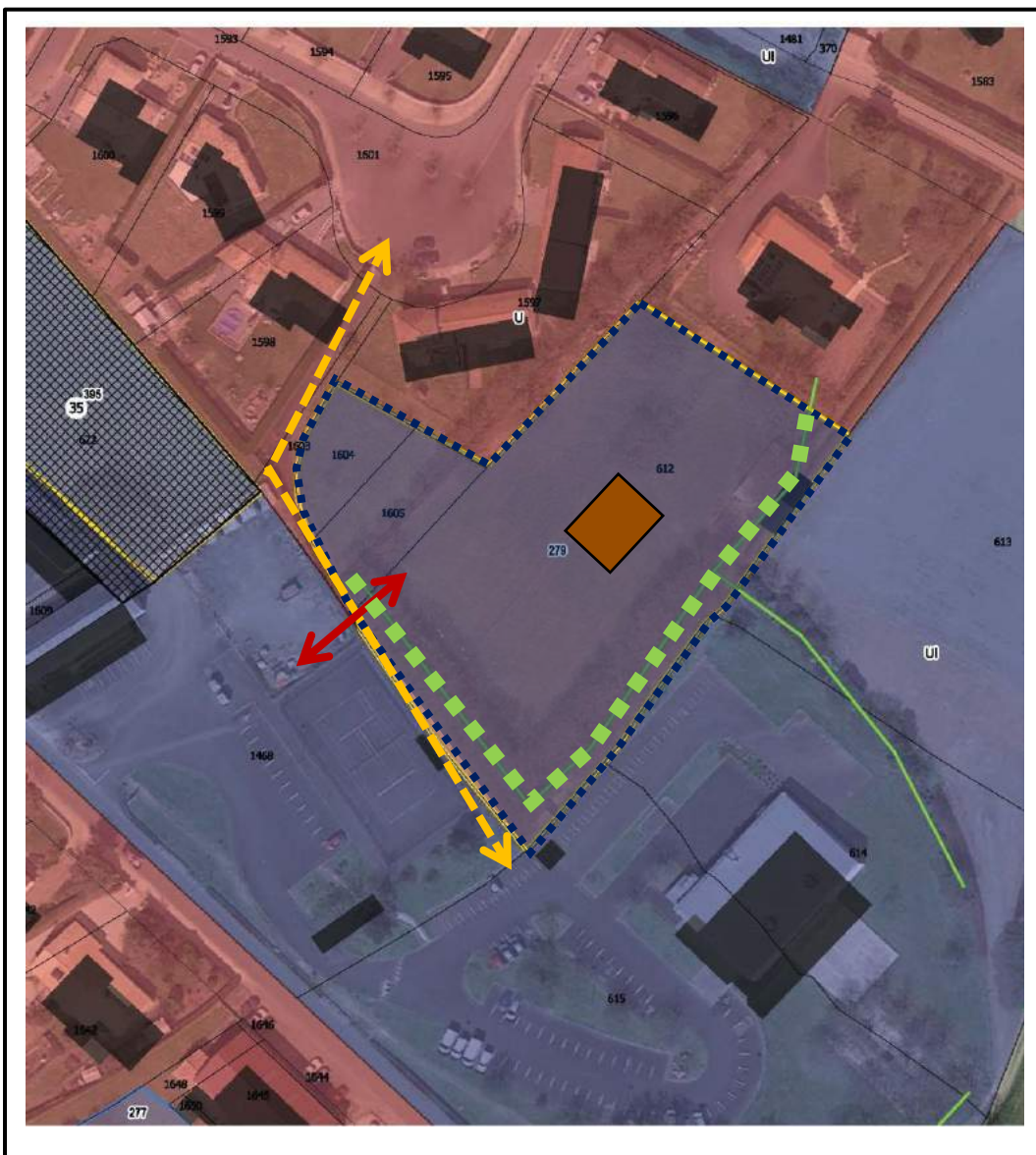


2



3

OAP secteur intensification n°1 – Saint Hilaire-de-Voust



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 5412 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Privilégier l'accès véhicule sur la partie Sud-ouest du site (au Nord du court de tennis). Maintien et valorisation de la liaison douce existante en bordure du site et qui mène à la placette du quartier résidentiel situé au Nord.

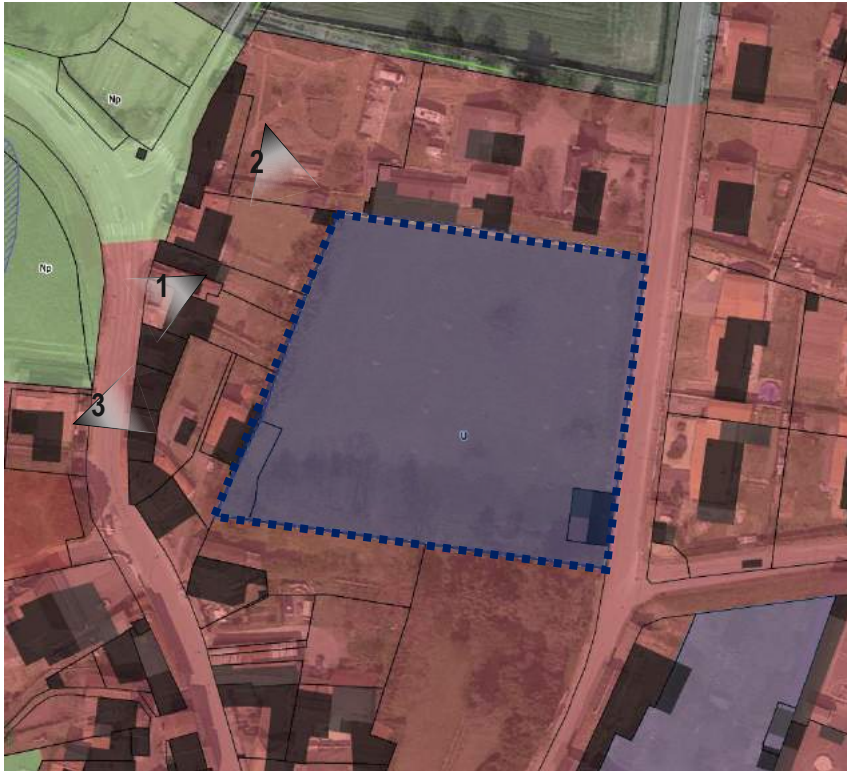
Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies existantes au pourtour du site (franges Sud-Ouest et Sud-Est). Concevoir l'aménagement de manière à conserver, autant que possible, la végétation en place.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette centrale (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement). Concevoir l'aménagement en recherchant à créer du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.



- Légende**
- ★ changements de destination
 - PRESCRIPTIONS**
 - Arbre remarquable protégé
 - Element de patrimoine - bâti
 - Alignement d'arbres protégé
 - Haie protégée
 - Element de patrimoine - bâti
 - Espace public remarquable
 - Linéaire commercial
 - Boisement remarquable
 - Mares et plans d'eau
 - Zone humide protégée
 - Patrimoine bâti
 - Emplacement Réservé
 - Secteur protégé Carrières
 - site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°2 – Saint Hilaire-de-Voust

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en bordure de voie, en entrée de bourg.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie sur la frange Ouest du site. Le terrain jouxte une belle propriété avec un parc arboré au Sud.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

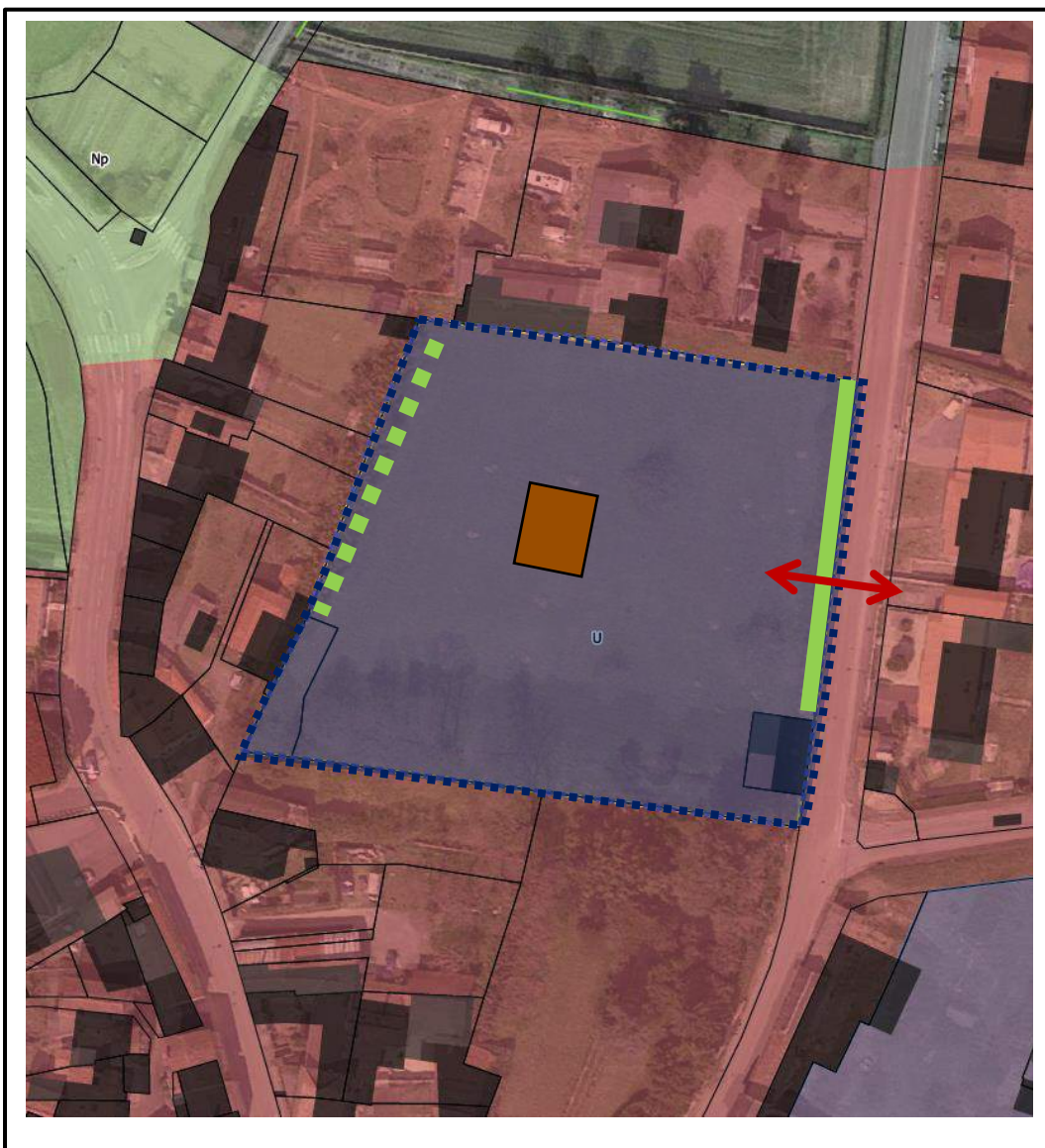


2



3

OAP secteur intensification n°1 – Saint Hilaire-de-Voust



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 6805 m²

Polarité SCoT : commune non pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

7

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un unique accès véhicule à la zone depuis la Rue du Mesnil (RD49) à l'Est.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien de la haie existante sur la frange Ouest du terrain. Plantation d'une haie bocagère sur la frange Est (qualité de l'entrée de bourg). Concevoir l'aménagement de manière à conserver, autant que possible, la végétation en place.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

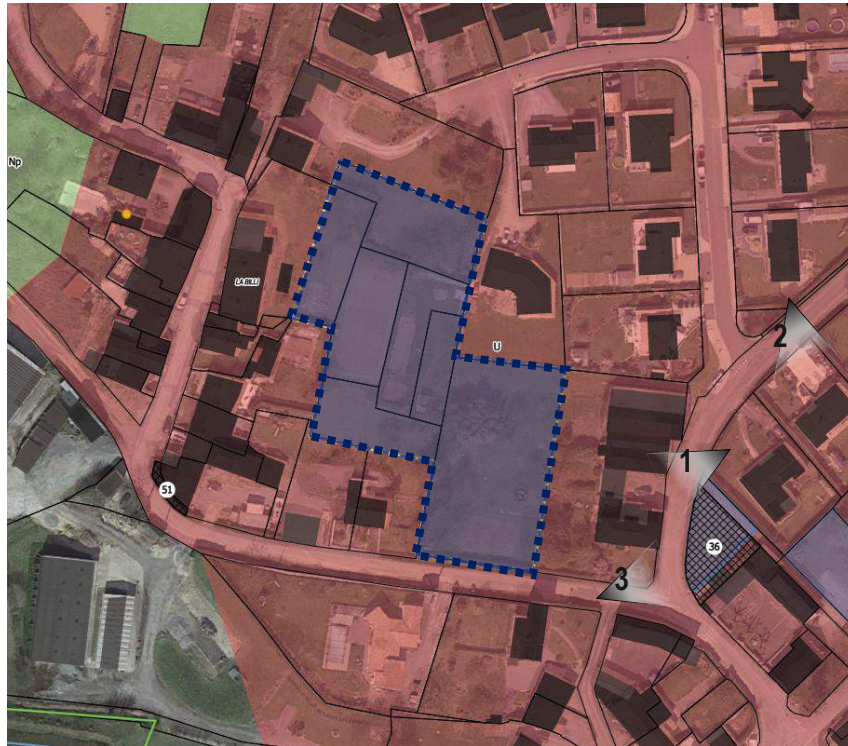
Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette centrale (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

BOURG DE SAINT-MAURICE-LE-GIRARD



OAP secteur intensification n°1 – Saint Maurice-le-Girard



- Légende**
- ★ changements de destination
 - PRESCRIPTIONS**
 - Arbre remarquable protégé
 - Element de patrimoine - bâti
 - Alignement d'arbres protégé
 - Haie protégée
 - Element de patrimoine - bâti
 - Espace public remarquable
 - Linéaire commercial
 - Boisement remarquable
 - Mares et plans d'eau
 - Zone humide protégée
 - Patrimoine bâti
 - Emplacement Réservé
 - Secteur protégé Carrières
 - site Bâti Remarquable

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en cœur d'îlot, entouré de constructions anciennes à l'Ouest et d'un tissu pavillonnaire plus récent à l'Est.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies sur le site.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1



2



3

OAP secteur intensification n°1 – Saint Maurice-le-Girard



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 5180 m²

Polarité SCoT : commune non pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès (au choix) à privilégier dans une optique de desserte de l'ensemble de ce cœur d'îlot (réflexion globale à mener sur les accès pour ne pas enclaver la zone).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Conservation et valorisation des haies existantes et plantation de haies (conformément au plan d'OAP). Concevoir l'aménagement de manière à conserver, autant que possible, la végétation en place.

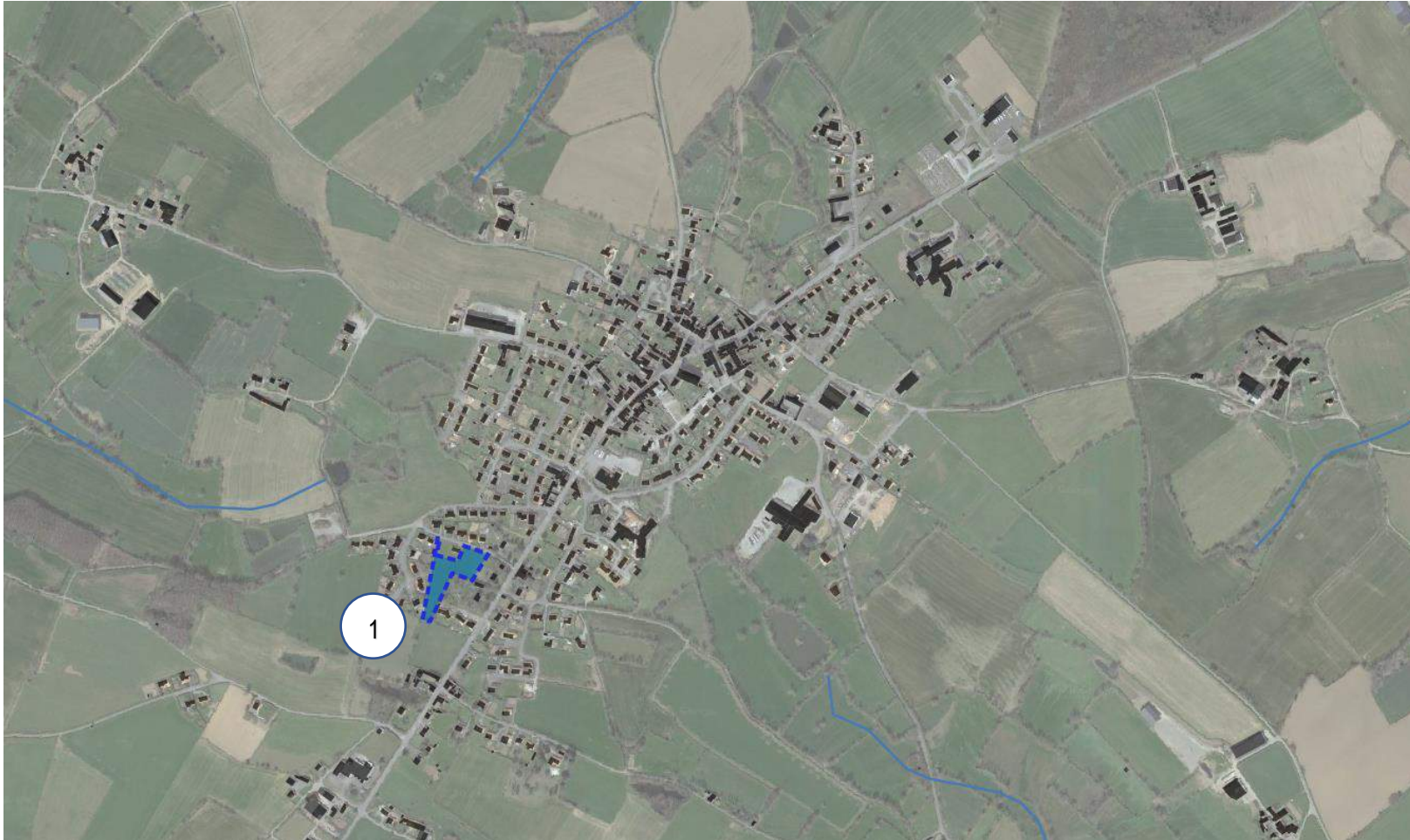
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement en recherchant à créer du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

BOURG DE SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP secteur intensification n°1 – Saint Pierre-du-Chemin

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une légère déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé dans un cœur d'îlot, entouré de grandes propriétés à l'Est et d'un quartier résidentiel au Nord et à l'Ouest.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de grandes propriétés (belles bâtisses et parc arborés) à l'Est, avec un mur d'enceinte en pierre.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP secteur intensification n°1 – Saint Pierre-du-Chemin



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 6919 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

7

Prescriptions

Accès et desserte : Principe de deux accès véhicules à prévoir au Nord et à l'Ouest du site pour permettre la desserte du futur quartier. Prévoir également au minimum une liaison douce sur un accès déjà existant au Nord du site.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies existantes au niveau des franges Ouest et Sud du site.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Concevoir l'aménagement en recherchant à créer du lien avec le quartier résidentiel autour (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir ce nouveau quartier de manière à permettre une bonne cohabitation avec les constructions existantes et à préserver l'intimité de chacun.

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
20 MARS 2023
COURRIER ARRIVÉ

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation Sectorielles
Extension urbaine à
vocation d'habitat



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018

ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 16 mars 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION URBAINE A VOCATION D'HABITAT	4
❖ DISPOSITIONS GENERALES	5
❖ DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR	13
LEGENDE TYPE	14
BOURG DE BAZOGES-EN-PAREDS	15
BOURG DE BREUIL-BARRET (Commune Nouvelle de Terval)	18
BOURG DE CEZAI	21
BOURG DE LA CHAPELLE-AUX-LYS (Commune Nouvelle de Terval)	24
BOURG LA CHATAIGNERAIE	27
CHEFFOIS	34
BOURG DE LOGE-FOUGEREUSE	41
BOURG DE MARILLET	44
BOURG DE MENOMBLET	47
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN _ BOURG DE MOUILLERON ET BOURG DE SAINT-GERMAIN	50
BOURG DE SAINT-MAURICE-DES-NOUES	55
BOURG DE SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	58
BOURG DE SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	61
BOURG DE SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	64

BOURG DE LA TARDIERE (Commune Nouvelle de Terval)	67
BOURG DE THOUARSAIS-BOUILDROUX	70

PREAMBULE

Portée règlementaire des OAP sectorielles :

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs repérés sur le document graphique du PLUi-H pour le territoire de la Communauté de Communes. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation d'un projet.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION URBAINE A VOCATION D'HABITAT

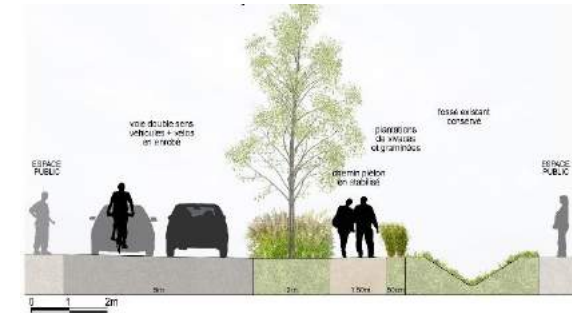
❖ DISPOSITIONS GENERALES

Trame viaire, stationnement et espaces publics

❖ Prescriptions

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

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



Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes, sous réserve de foncier disponible et n'entraînant pas la réduction du nombre de constructions réalisées. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

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

❖ Recommandations

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

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

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

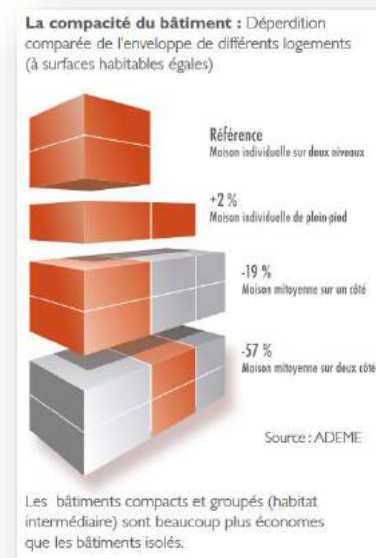


Habitat, densité et formes urbaines

❖ Prescriptions

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un **objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclue les voiries et espaces publics ou communs. Le SCOT arrête une densité spécifique qui est relayée par le PADD avec des objectifs moyens par commune.**

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



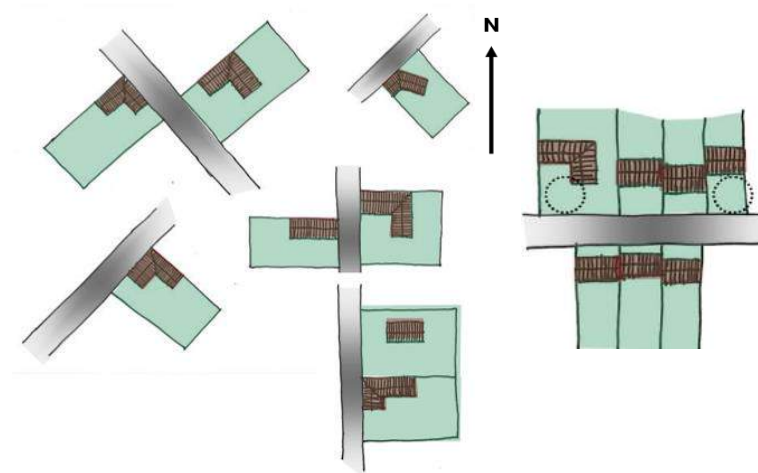
❖ Recommandations

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

Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.

Il convient d'adapter l'implantation du bâti par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

Par ailleurs la forme de la construction n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.



Enfin, des **formes urbaines variées** seront dans la mesure du possible mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

<p>PAVILLON PEU DENSE / MAISON DE VILLE (à privilégier)</p> <p><i>La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet aussi de définir des espaces publics de type alignement de rue, place ou placettes. Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre l'espace public et la maison, surtout si la façade donne sur une place.</i></p> 	<p>HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE</p> <p><i>Cette typologie permet de créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).</i></p> 	<p>HABITAT COLLECTIF</p> <p><i>Cette typologie permet de proposer des logements plus denses. Cet habitat propose une autre typologie d'habitation : l'appartement. Les appartements présentent des qualités recherchées (taille modérée, surface suffisante du logement et prolongement du logement par des terrasses,...) sans nécessiter l'entretien d'espaces extérieurs.</i></p> 
---	---	---

Topographie

❖ Recommandations

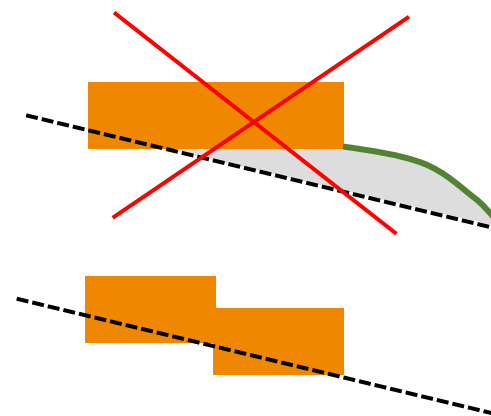
Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble peut être naturellement assez pentu. C'est pourquoi, il est nécessaire, lorsqu'elle existe, de composer au mieux avec cette dénivellation.

Le bâti et les aménagements peuvent venir **s'ancrer dans la pente naturelle**, par un jeu de niveaux et limiter ainsi les mouvements de terrain, dans la mesure du possible et en fonction des particularités locales et topographiques.

Les voies internes aux opérations d'ensemble peuvent également, lorsque cela est possible, composer avec les courbes de niveau.

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

Adaptation à la pente à privilégier



Intégration environnementale

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

❖ Prescriptions

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

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

Exemple de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant l'imperméabilisation des sols



Exemple de conteneur

Gestion du pluvial

❖ Recommandations

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




















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



Exemple de bassin ou noues de récupération des eaux pluviales aménagés en espaces de convivialité

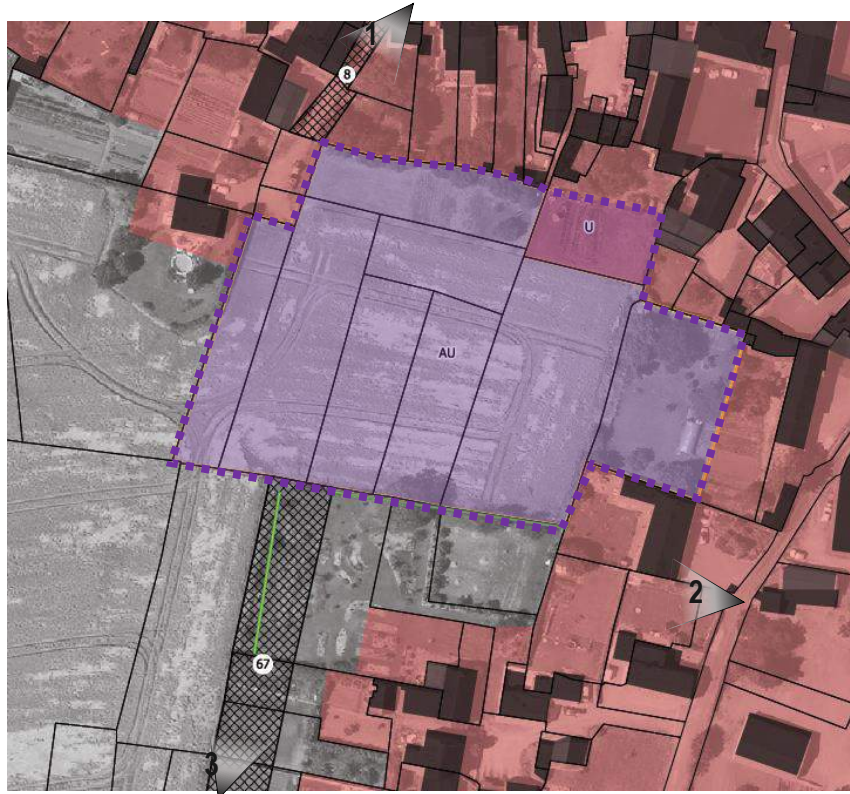
❖ DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR

LEGENDE TYPE

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de prescription OAP |  | Principe d'accès à créer |
|  | Haie à maintenir ou à étoffer |  | Principe de liaison douce à créer |
|  | Alignement d'arbres à conserver |  | Principe de haie à créer |
|  | Arbre existant à conserver |  | Principe d'alignement d'arbres à planter |
|  | Liaison douce existante sur laquelle se raccorder |  | Principe de placette / espace public à prévoir |
|  | Élément patrimonial à préserver |  | Espace public à dominante végétale |
|  | Cône de vue à préserver |  | Zone non aedificandi (préserver vues) |
|  | Fossé à préserver |  | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
|  | Accès riverains |  | Fossé à créer |
| | |  | Réservation pour futur accès / connexion |

BOURG DE BAZOGES-EN-PAREDS





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- ▨ Boisement remarquable
- ▨ Mares et plans d'eau
- ▨ Zone humide protégée
- ▨ Patrimoine bâti
- ▨ Emplacement Réservé
- ▨ Secteur protégé Carrières
- ▨ site Bati Remarquable

OAP n°1 – Bazoges-en-Pareds

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Secteur situé en arrière-plan d'un front bâti.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie en frange Sud du site et de quelques arbres sur la partie Est du secteur.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un emplacement réservé au Sud du site pour permettre un futur accès à ladite zone.



1

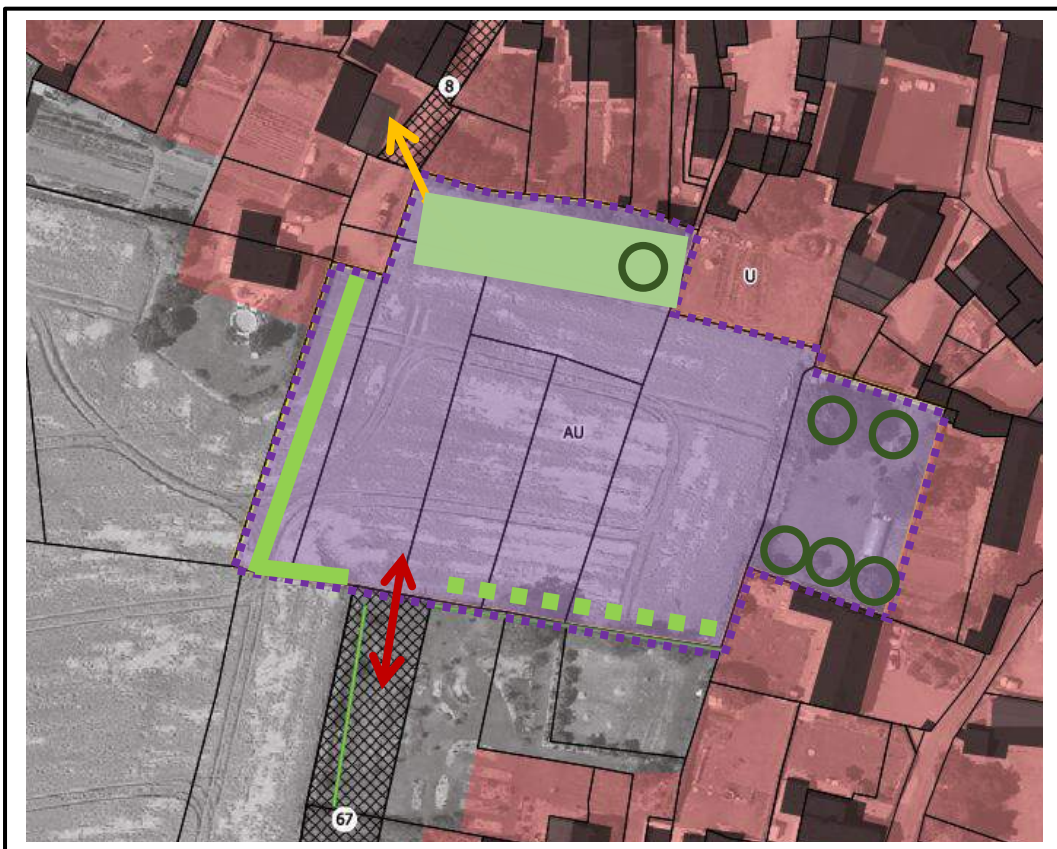


2



3

OAP n°1 – Bazoges-en-Pareds



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 8673 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

13

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'un accès véhicule à privilégier par le Sud (emplacement réservé prévu à cet effet). Principe d'une liaison douce à créer au Nord du site (emplacement réservé) pour rejoindre la rue située au Nord et le bourg de Bazoges-en-Pareds.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien et valorisation de la haie existante sur la frange Sud, ainsi que des arbres existants sur la partie Est du site. Prévoir une plantation de haie sur la frange Ouest du site.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir un espace à dominante végétale sur la partie Nord du site.

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.

BOURG DE BREUIL-BARRET (Commune Nouvelle de Terval)



OAP n°1 – Terval – Commune déléguée de Breuil-Barret



- Légende**
- ★ changements de destination
 - PRESCRIPTIONS**
 - Arbre remarquable protégé
 - Element de patrimoine - bâti
 - Alignement d'arbres protégé
 - Haie protégée
 - Element de patrimoine - bâti
 - Espace public remarquable
 - Linéaire commercial
 - Boisement remarquable
 - Mares et plans d'eau
 - Zone humide protégée
 - Patrimoine bâti
 - Emplacement Réservé
 - Secteur protégé Carrières
 - site Bâti Remarquable

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une légère déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en arrière-plan d'un front bâti (au bout d'un chemin existant).

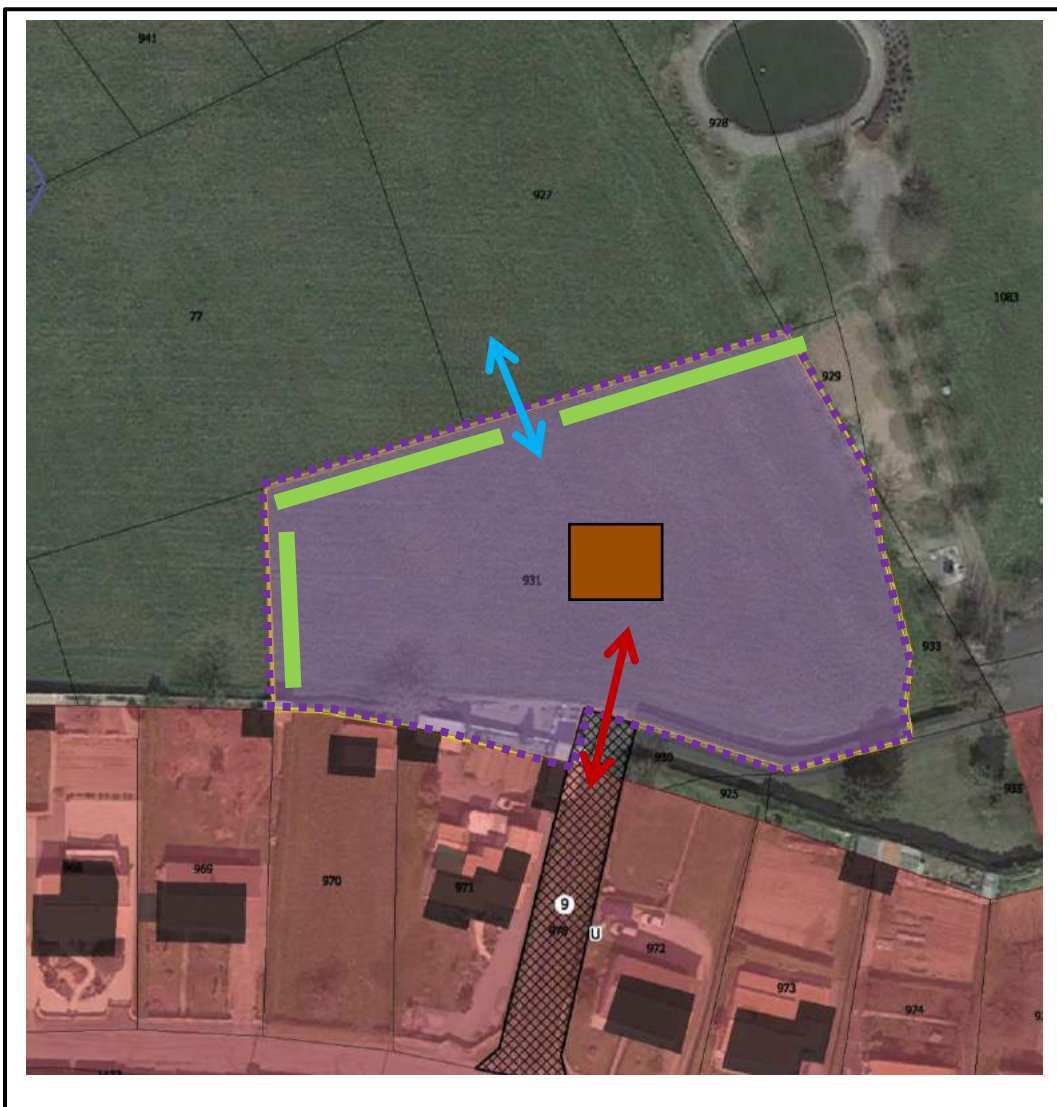
Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Vue lointaine sur le paysage au Nord.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°1 – Terval – Commune déléguée de Breuil-Barret



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 4868 m²

Polarité SCoT : commune non pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

7

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un accès mixte (véhicule/mobilités douces) au Sud du site (emplacement réservé prévu à cet effet). Prévoir une réserve au Nord pour une future connexion si l'aménagement doit se poursuivre à termes au Nord.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Prévoir la plantation de haies bocagères sur les franges Ouest et Nord du site.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette centrale (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.

BOURG DE CEZAIS





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Cezais

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en sortie de bourg, en continuité d'un quartier résidentiel.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie le long de la voie et d'arbres sur la parcelle.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un fossé le long de la voie, au Sud du site.



1

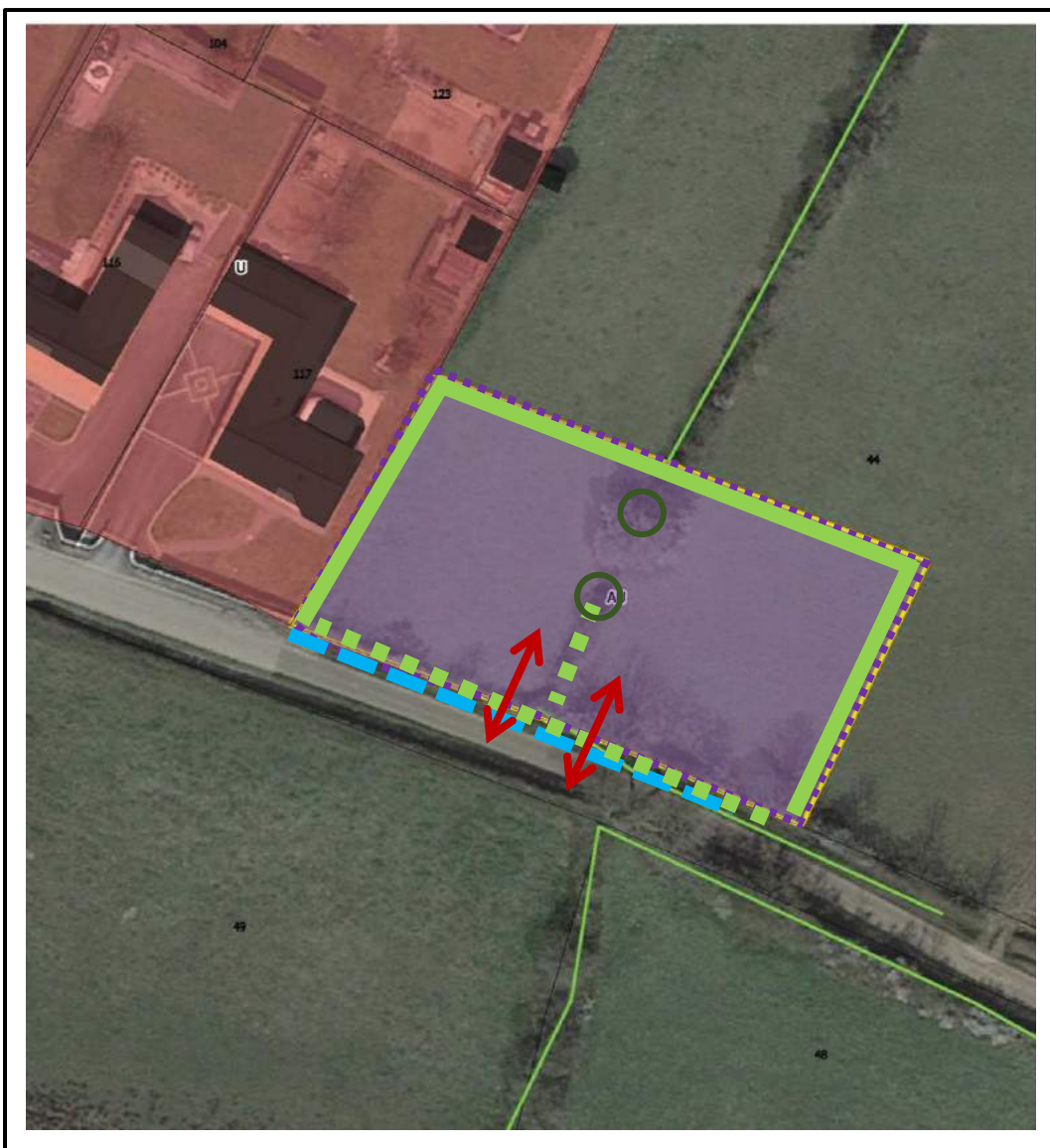


2



3

OAP n°1 – Cezais



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 2051 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

3

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir des accès en privilégiant, si cela est possible, ceux déjà existants.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien et valorisation des haies existantes en frange sud du site et au centre de la parcelle. Conserver également les arbres isolés existants au centre de la zone. Prévoir la plantation de haies bocagères sur les autres franges du site (Ouest, Nord et Est). Conserver le fossé existant au sud du site, le long de la voie et l'intégrer à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

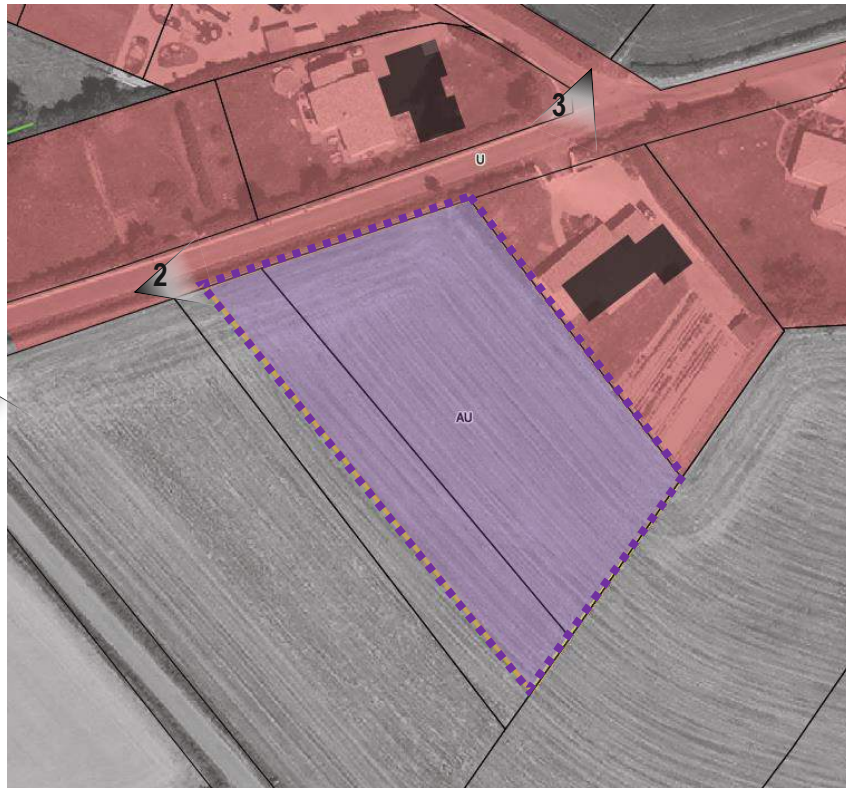
Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Rien à signaler.

Autres prescriptions : Rien à signaler.

BOURG DE LA CHAPELLE-AUX-LYS (Commune Nouvelle de Terval)





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Terval – Commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité d'un quartier résidentiel, en entrée de bourg.

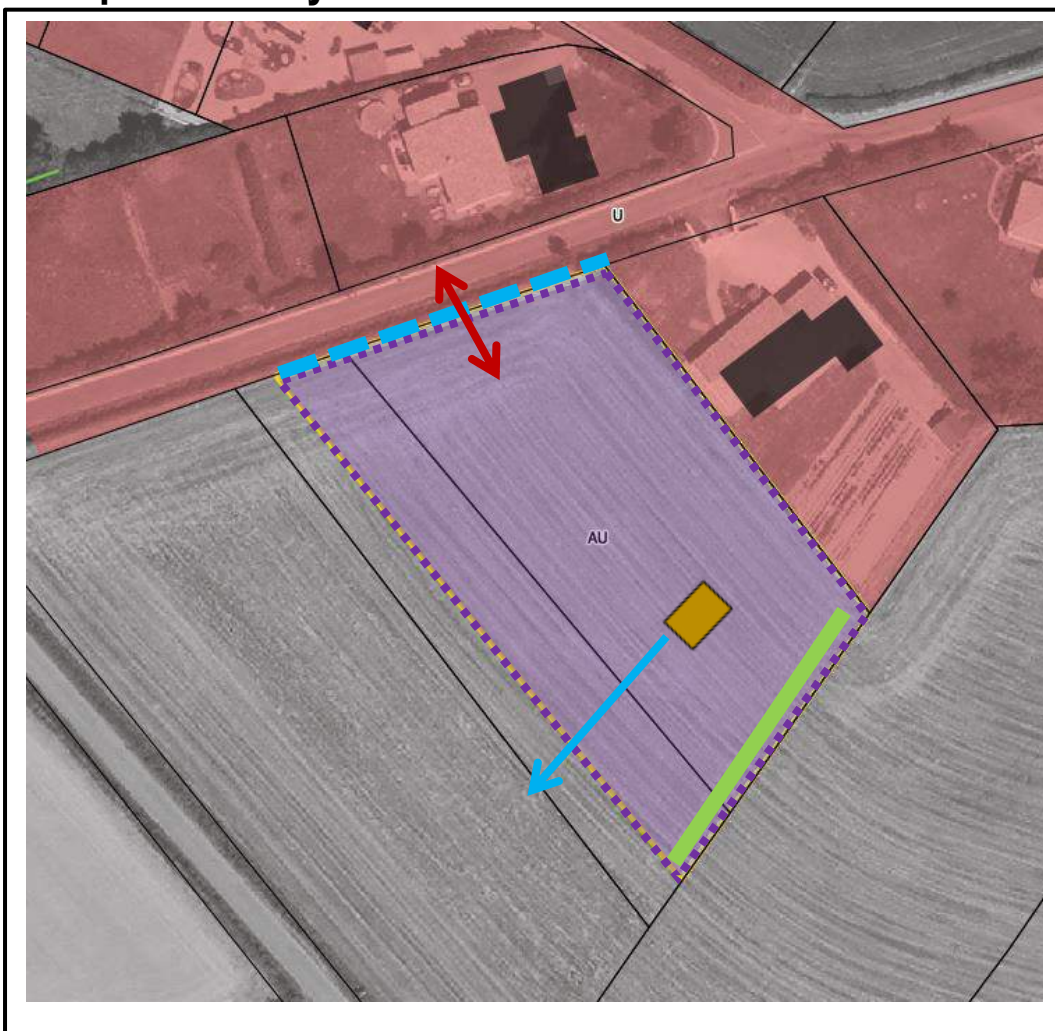
Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un fossé le long de la voie, au Nord du site.



OAP n°1 – Terval – Commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 3990 m²

Polarité SCoT : commune non pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

6

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'un accès unique pour desservir la zone depuis la rue de la Charbonnière, située au nord. Prévoir une réserve pour un éventuel futur accès si extension du quartier sur la partie Ouest.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Prévoir la plantation d'une haie sur la frange Sud du site (intégration paysagère du futur quartier). Conserver le fossé existant au sud du site, le long de la voie et l'intégrer à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Rien à signaler.

BOURG LA CHATAIGNERAIE

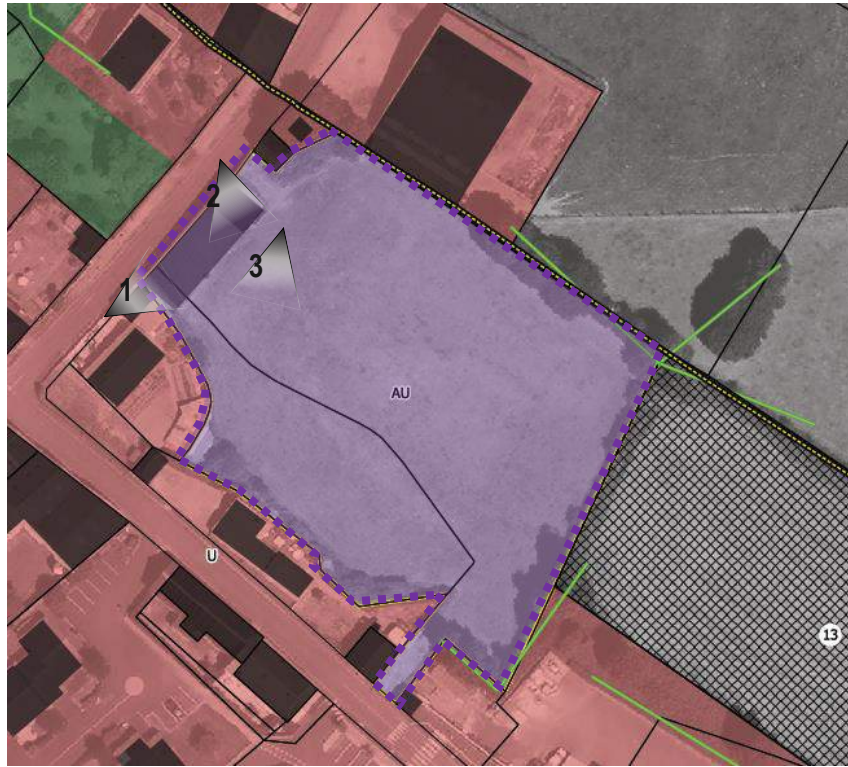


Temps 3

Temps 2

Temps 1

Temps X :
Cette annotation informative représente un échéancier d'ouverture à l'urbanisation etsimé dans un rapport de compatibilité.



- Légende**
- ★ changements de destination
 - PRESCRIPTIONS**
 - Arbre remarquable protégé
 - Element de patrimoine - bâti
 - Alignement d'arbres protégé
 - Haie protégée
 - Element de patrimoine - bâti
 - Espace public remarquable
 - Linéaire commercial
 - Boisement remarquable
 - Mares et plans d'eau
 - Zone humide protégée
 - Patrimoine bâti
 - Emplacement Réserve
 - Secteur protégé Carrières
 - site Bâti Remarquable

OAP n°1 – La Châtaigneraie

Caractéristiques principales

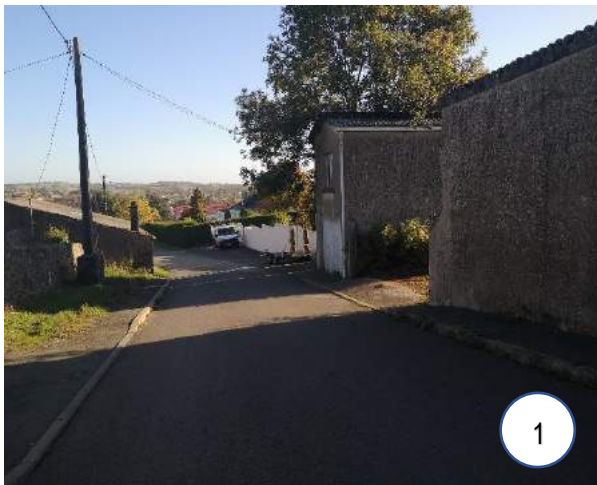
Topographie : Terrain présentant une légère déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en arrière-plan d'un front bâti.

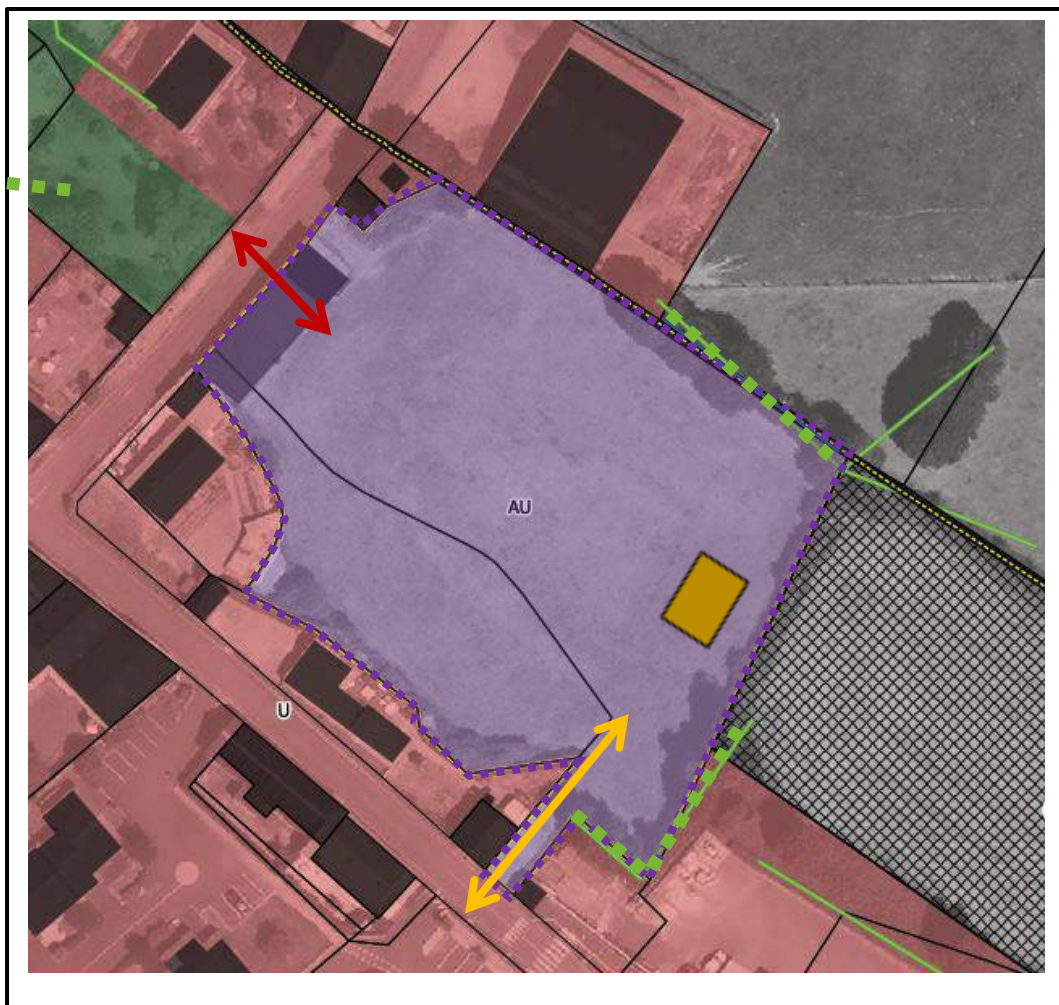
Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies existantes sur les franges nord et Sud du site.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un ancien hangar agricole, voué à la démolition.



OAP n°1 – La Châtaigneraie



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 6149 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

16

Nombre de logements minimum à construire

10

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'un accès unique partagé (véhicule et mobilités douces) sur la frange Nord-ouest du site (à l'emplacement de l'ancien hangar agricole démolie). Prévoir une liaison douce au sud du site (réservation existante).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies existantes sur les franges Nord et Sud du site.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°2 – La Châtaigneraie

Caractéristiques principales

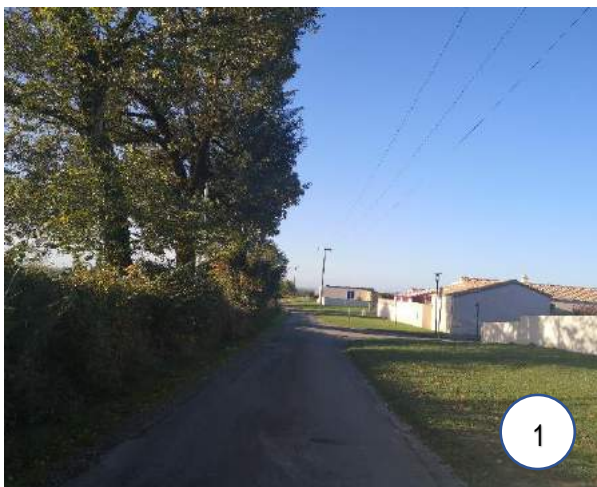
Topographie : Terrain présentant une déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité directe d'un quartier résidentiel. Présence d'un chemin (liaison douce sur la partie nord du site).

Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un emplacement réservé pour élargissement et aménagement de la voie longeant la frange Est de la zone.



1

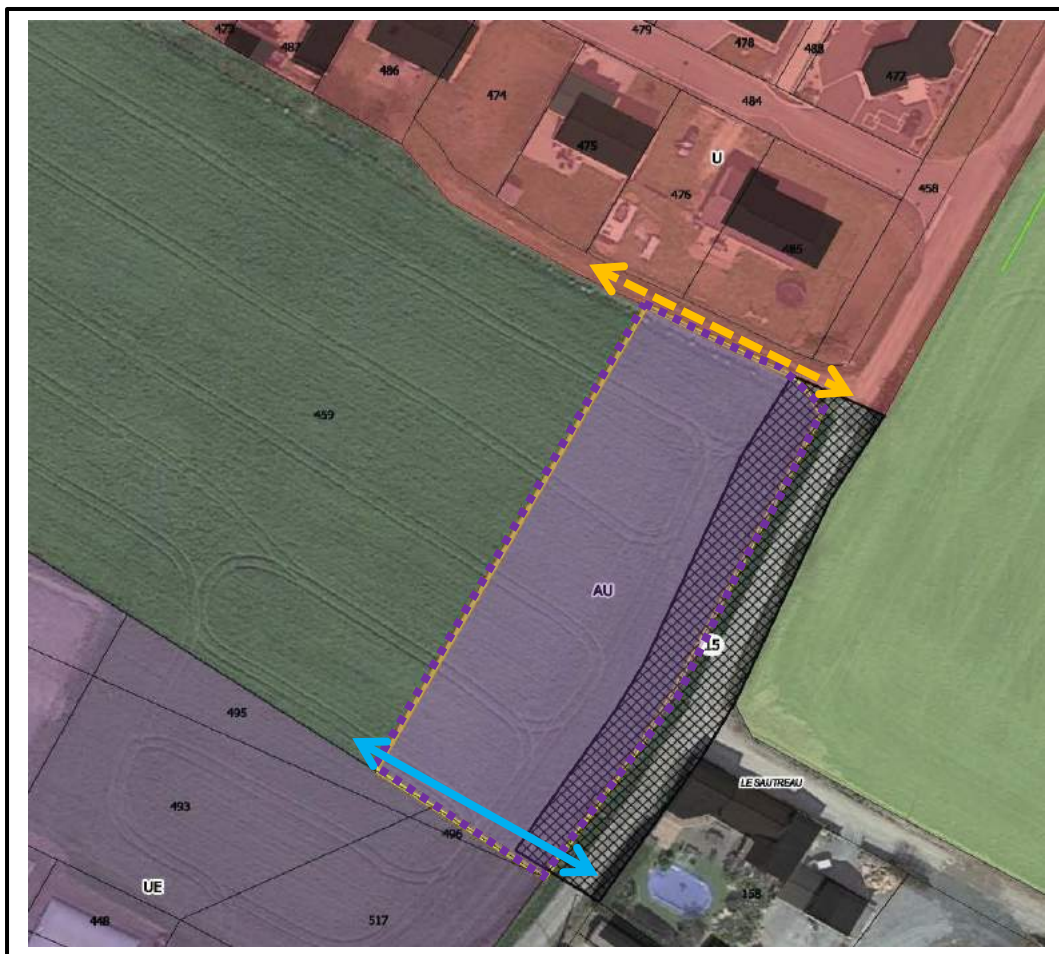


2



3

OAP n°2 – La Châtaigneraie



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 8673 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

16

Nombre de logements minimum à construire

4

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir le maintien et la valorisation du chemin situé au Nord du site en liaison douce. Les accès aux futures constructions se feront le long de la rue existante (Rue Sautreau). Principe de réserve pour accès à maintenir vers le champ à l'arrière, afin que ce dernier ne se retrouve pas enclavé (accès à prévoir au sud de la zone).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Rien à signaler.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Assurer le lien avec le quartier voisin par le biais du maillage de liaisons douces.

Autres prescriptions : Rien à signaler.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°3 – La Châtaigneraie

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une importante déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Zone située à l'interface entre une zone pavillonnaire et une zone commerciale, au cœur d'une zone à dominante végétale.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères d'intérêt.

Vues et perspectives : Vues lointaines depuis certains points du site.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1



2



3

OAP n°3 – La Châtaigneraie



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 22421 m²

Polarité SCoT : commune pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

16

Nombre de logements minimum à construire

36

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès à privilégier pour la desserte de la zone (accès véhicules et liaisons douces). Concernant les liaisons douces, il s'agit de conforter celles existantes et d'en ajouter de nouvelles, en fonction du plan d'aménagement d'ensemble et de manière à relier entre eux les quartiers voisins.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Le projet doit présenter une forte valeur paysagère et maintenir la dominante végétale du site. Maintenir les haies existantes et prévoir la plantation d'autres haies sur les franges du site. L'aménagement doit composer au mieux avec la végétation en place.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Valoriser autant que possible les vues lointaines dans le cadre des partis pris d'aménagement.

Espaces publics et convivialité : Penser le nouvel aménagement en lien avec les quartiers voisins (liaisons douces notamment).

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles. Adaptation du projet à la pente naturelle du terrain, en limitant les mouvements de terrain.

CHEFFOIS



Temps X :
Cette annotation informative représente un échéancier d'ouverture à l'urbanisation etsimé dans un rapport de compatibilité.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Cheffois

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une petite déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité d'une zone résidentielle.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie centrale.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'un fossé le long de la haie existante.



OAP n°1 – Cheffois



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 3765 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

6

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès à la zone qui poursuit une voie existante. Puis, prolongation de cet accès pour permettre le désenclavement de la parcelle agricole situé à l'Est.

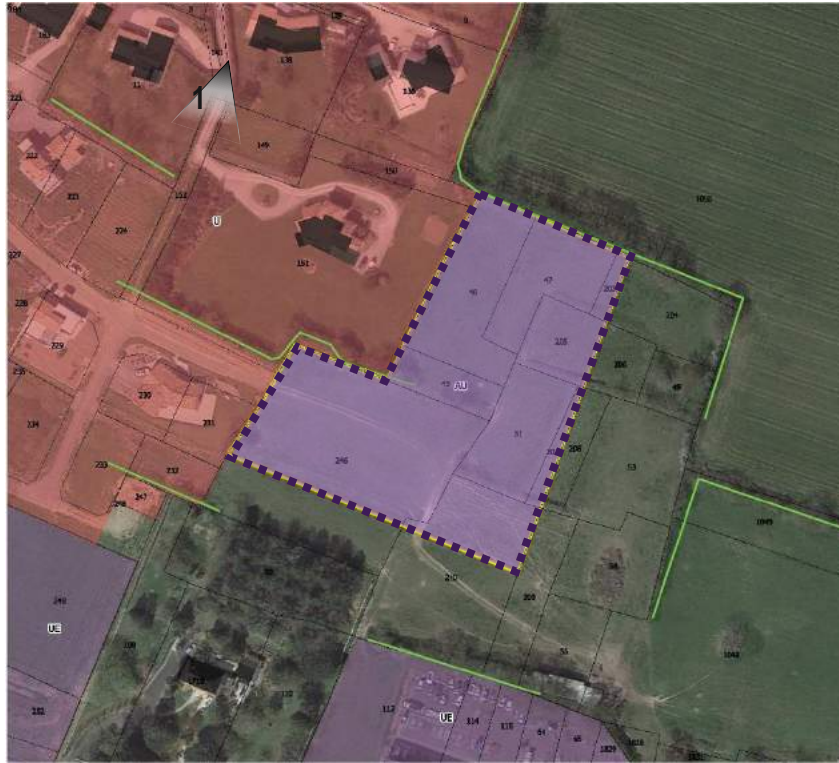
Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Prévoir la plantation d'une haie sur la frange Est du site. Concernant la haie existante centrale, elle sera maintenue uniquement dans la mesure où cela n'entrave pas la création de l'accès à la zone.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Rien à signaler.

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°2 – Cheffois

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une importante déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en contrebas d'une zone résidentielle.

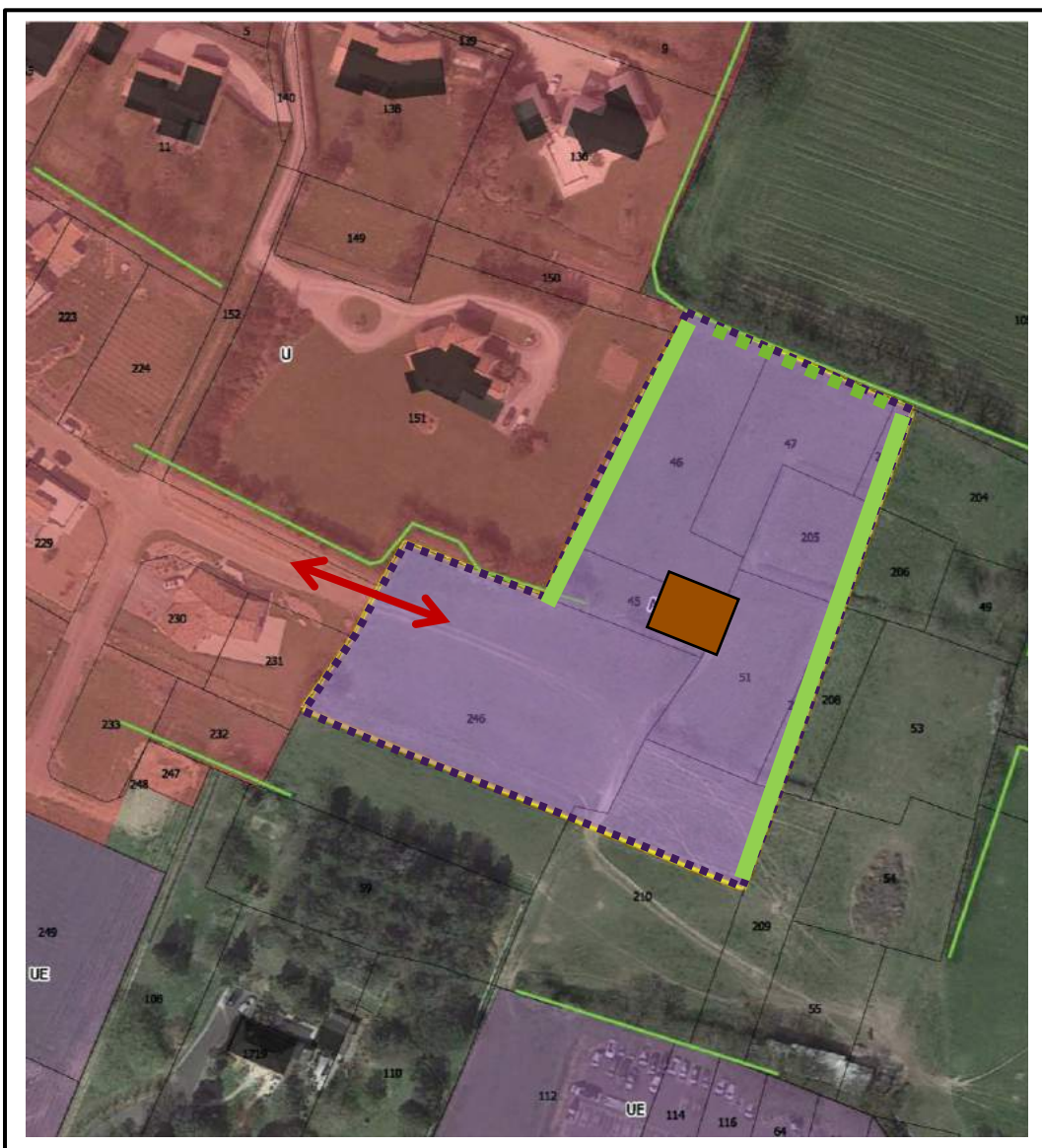
Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie sur la partie nord du site.

Vues et perspectives : Vues lointaines sur le paysage.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°2 – Cheffois

**Caractéristiques du secteur d'OAP :**Surface : 9273 m²

Polarité SCoT : commune non pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

14

Prescriptions**Accès et desserte** : Principe d'accès unique et principal à la zone**Végétation et lien avec la trame verte et bleue** : Maintien de la haie existante sur la frange Nord du site. Prévoir la plantation de haies sur les franges Ouest et Est du site.**Patrimoine à valoriser** : Rien à signaler.**Points de vue et perspectives à valoriser** : Rien à signaler.**Espaces publics et convivialité** : Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).**Autres prescriptions** : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°3 – Cheffois

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Accès à la zone par une voie privée qui dessert une autre maison.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une haie sur la frange Nord du site.

Vues et perspectives : Depuis la voir, vue sur le paysage lointain.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°3 – Cheffois

**Caractéristiques du secteur d'OAP :**Surface : 3027 m²Polarité SCoT : **commune non pôle****Objectifs minimaux :**

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Accès principal à la zone, depuis la voie déjà existante (mutualisation des accès). Cette voie est partagée véhicule/mobilités douces.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien de la haie existante en frange Nord du site. Prévoir à minima la plantation d'une haie sur la frange Ouest.

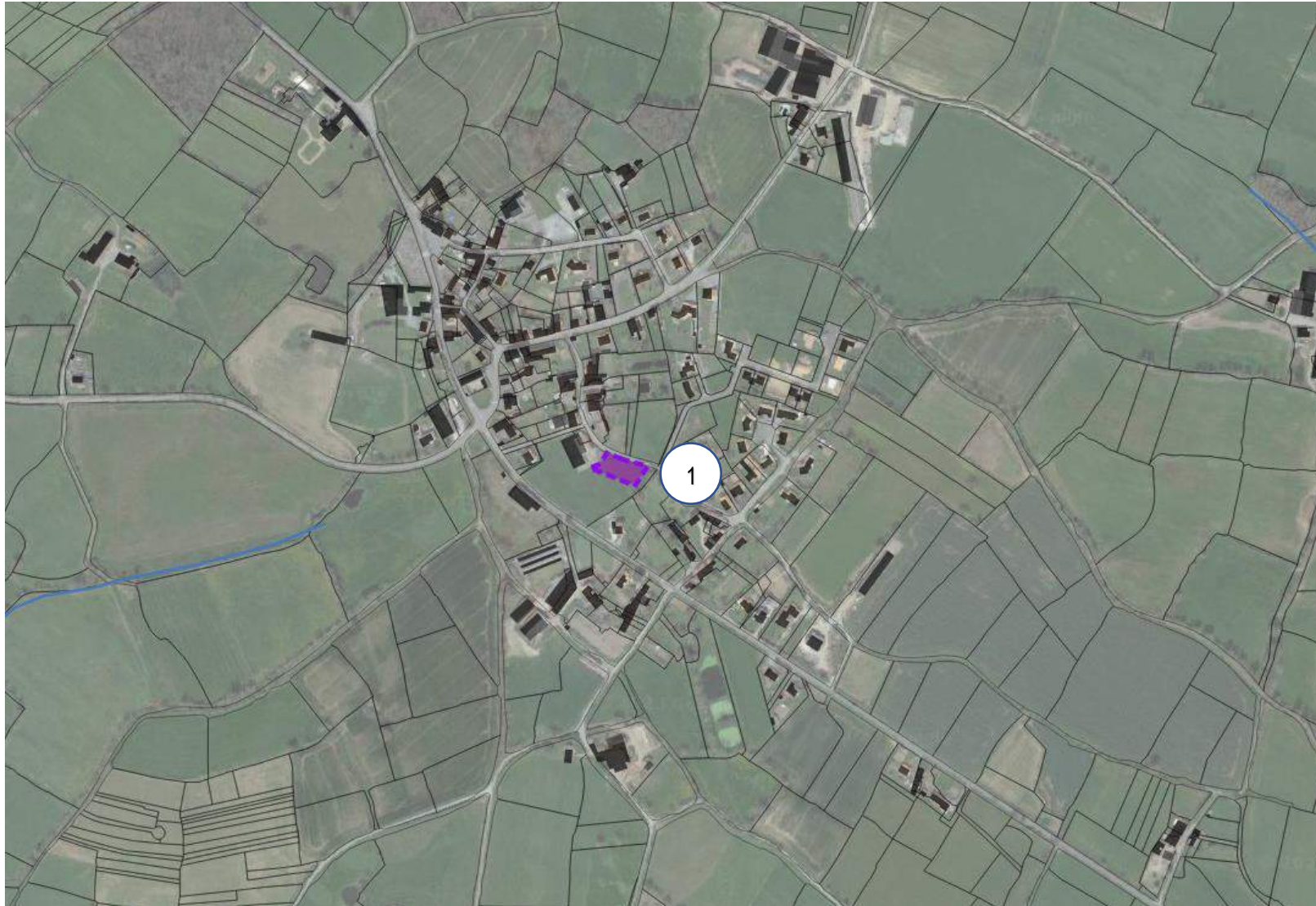
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Tenir compte de la vue sur le paysage lointain pour la valoriser autant que possible dans le futur aménagement.

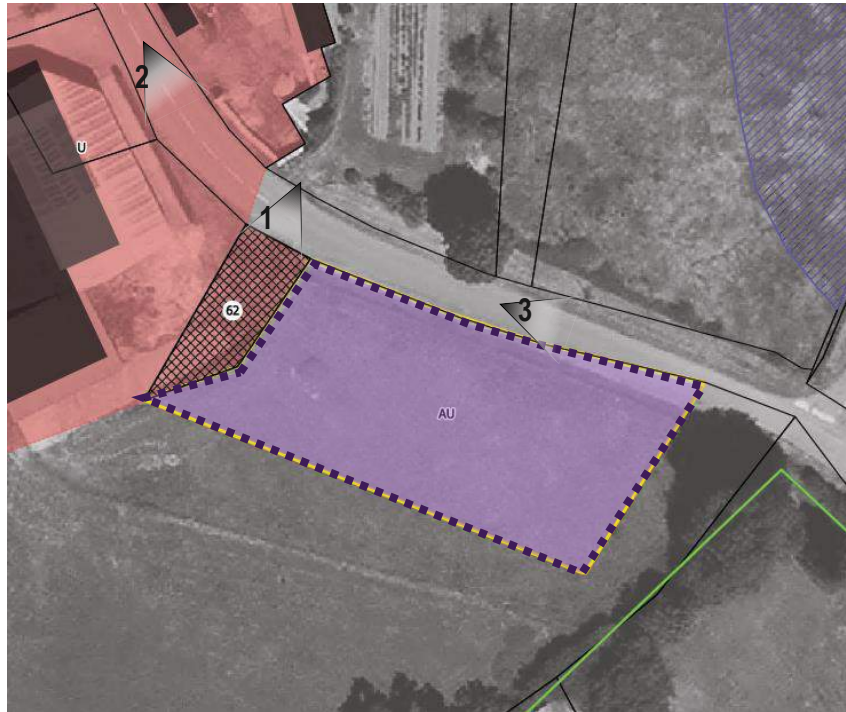
Espaces publics et convivialité : Rien à signaler.

Autres prescriptions : Rien à signaler.

BOURG DE LOGE-FOUGEREUSE



OAP n°1 – Loge-Fougereuse



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité d'anciens bâtiments agricoles (plus en activité).

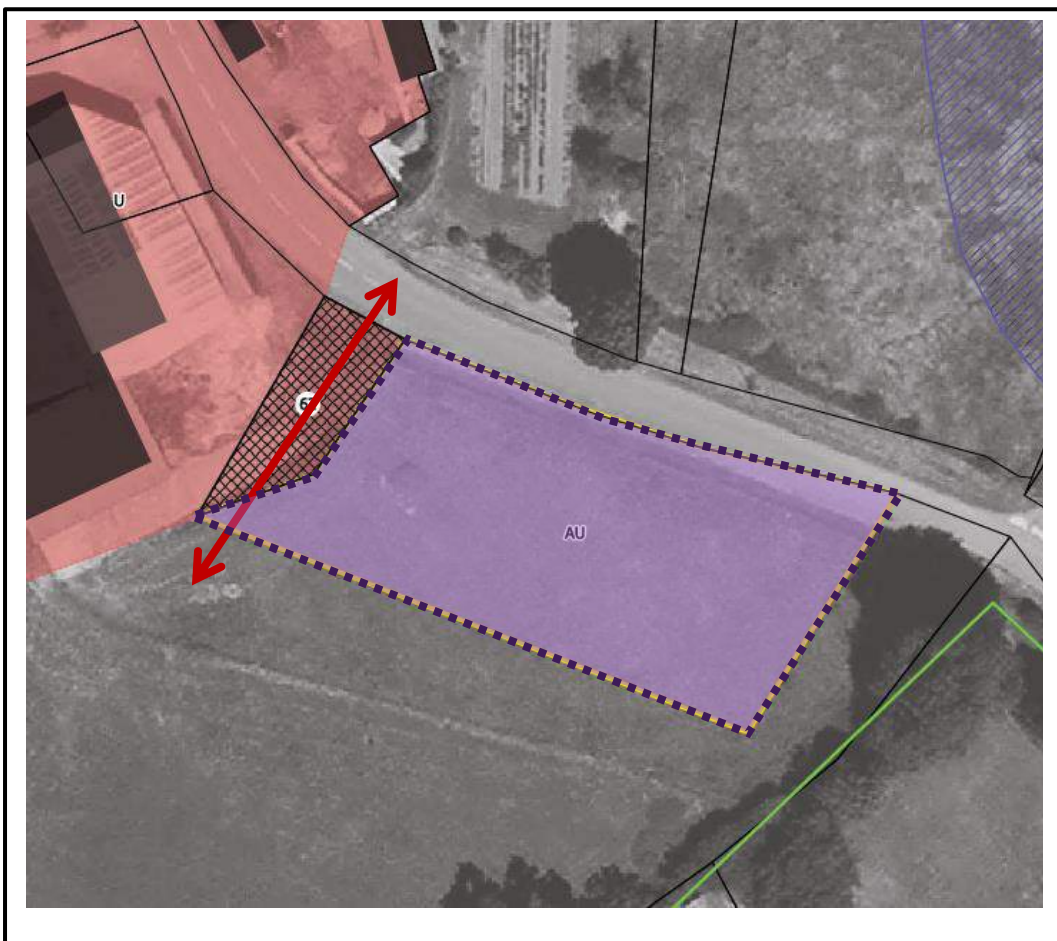
Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°1 – Loge-Fougereuse



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 1329 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

2

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un accès à la zone (emplacement réservé prévu à cet effet), qui permet également d'assurer l'accès au champ situé en arrière-plan.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien de la haie bocagère située en-dehors du site (frange Est) et qui est protégée dans le cadre du PLUi.

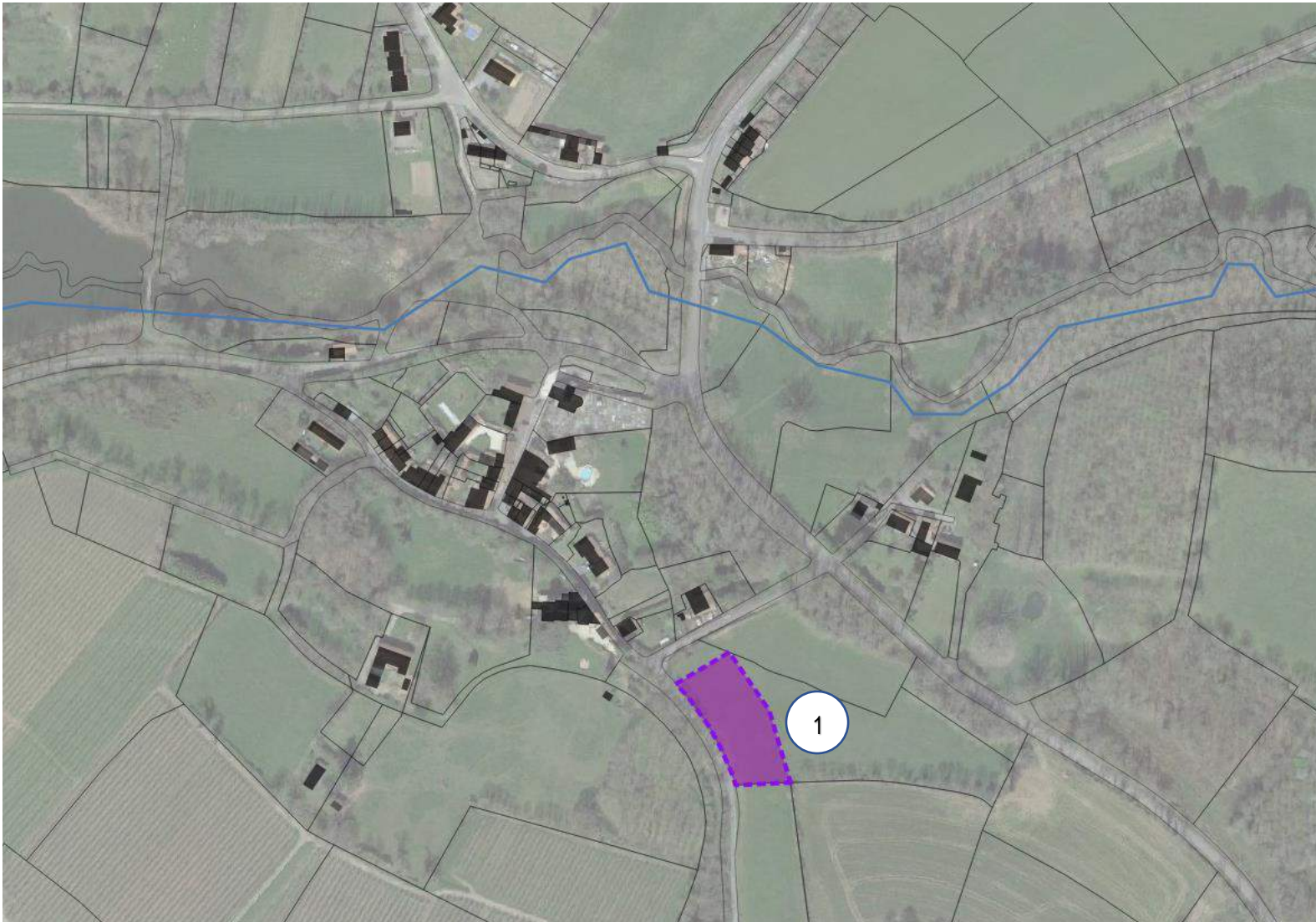
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Rien à signaler.

Autres prescriptions : Rien à signaler.

BOURG DE MARILLET





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Marillet

Caractéristiques principales

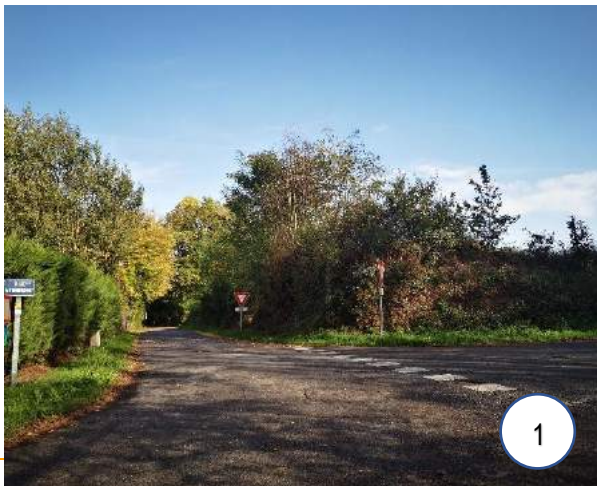
Topographie : Terrain avec une légère déclivité, mais présentant un haut talus le long de la voie.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité directe du bourg sur un terrain appartenant à la commune.

Patrimoine bâti ou paysager : présence d'une haie sur les franges Nord et Ouest du site. Proximité du château et de sa belle entrée.

Vues et perspectives : Vue en surplomb sur la zone naturelle située au Nord.

Autres particularités du secteur : Présence d'un transformateur le long de la rue située au Nord et présence d'un talus conditionnant la desserte de la zone.



1



2



3

OAP n°1 – Marillet

**Caractéristiques du secteur d'OAP :**Surface : 2915 m²Polarité SCoT : **commune non-pôle****Objectifs minimaux :**

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

4

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès mutualisé à la zone sur la frange ouest du site en composant au mieux avec le talus. Principe de liaison piétonne permettant de rejoindre la partie Nord du site (belvédère) avec le reste du village. Prévoir une réservation pour un possible futur accès vers la partie Nord (si extension future du quartier).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies existantes sur les franges Nord et Ouest de la zone. Prévoir la plantation de haies sur les autres franges.

Patrimoine à valoriser : Création d'un belvédère sur la partie Nord du site (intérêt touristique, en lien avec le château, le village et les sentiers de randonnée)

Points de vue et perspectives à valoriser : Valoriser, autant que possible, les vues sur la zone naturelle située au nord et sur l'entrée du château (notamment depuis le belvédère).

Espaces publics et convivialité : Prévoir un espace à dominante végétale en partie Nord pour accueillir un belvédère (valorisation de l'entrée du château en lien avec le village).

BOURG DE MENOMBLET





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réserve
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Menomblet

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain avec une légère déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Site en lien direct avec une zone d'habitat située au Nord du bourg et longeant un chemin sur la partie Ouest.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies sur certaines franges du site et au cœur du site.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'anciens hangars agricoles qui ne sont plus en activité (et ne le seront plus).



1

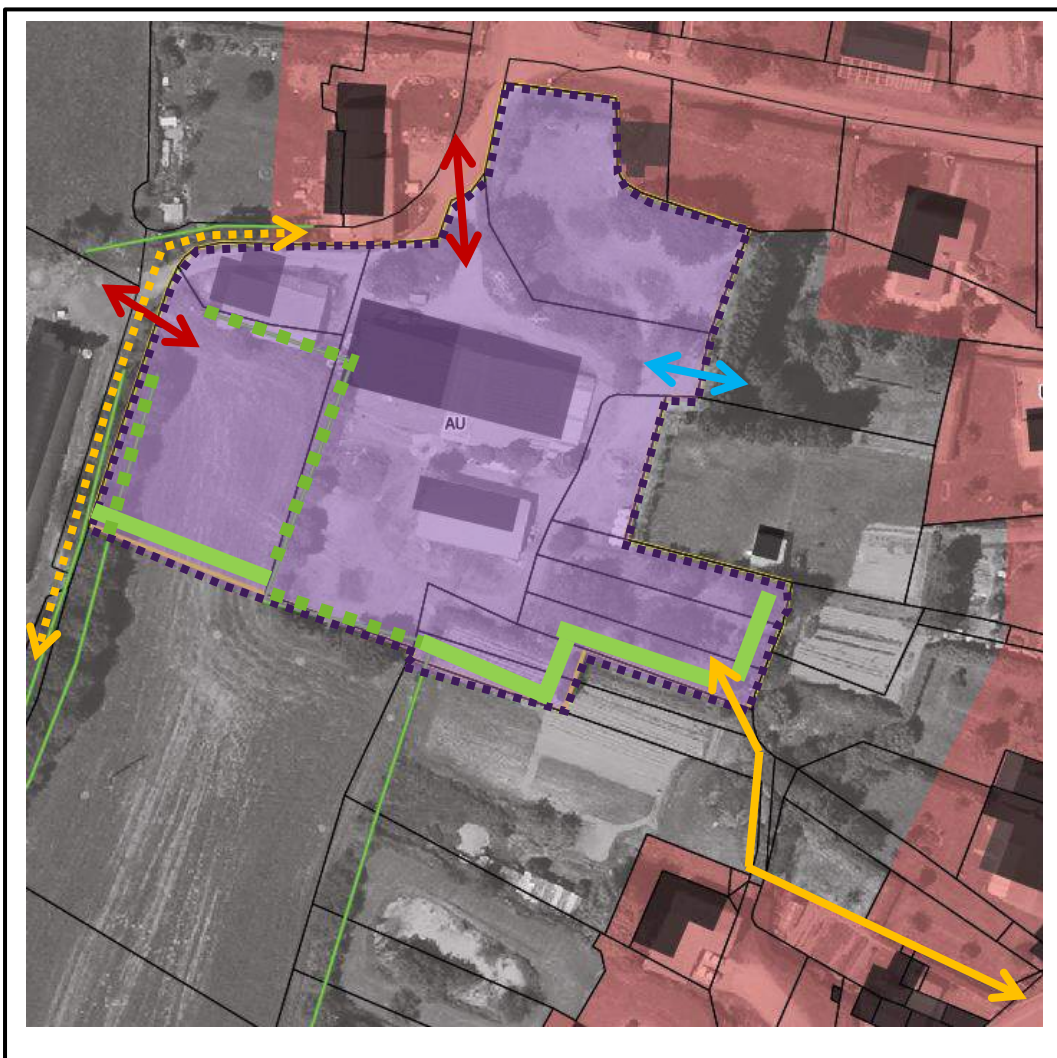


2



3

OAP n°1 – Menomblet



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 7869 m²

Polarité SCoT : commune non pôle

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

12

Prescriptions

Accès et desserte : Privilégier au moins deux accès véhicule/mobilités douces sur le site. Prévoir la création d'une liaison douce sur la partie sud du site (pour rejoindre le bourg de Menomblet) et lien avec le chemin existant à l'ouest de la zone. Prévoir la réserve pour un possible accès futur vers l'Est pour éviter l'enclavement des parcelles situées à l'Est du site.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies existantes en frange et au cœur du site. Prévoir la plantation de haies sur la frange Sud pour compléter celle existante.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir des continuités de liaisons douces pour relier celles existantes et menant vers le bourg.

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.

MOULLERON-SAINT-GERMAIN BOURG DE MOULLERON ET BOURG DE SAINT-GERMAIN





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Mouilleron-Saint-Germain

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant peu de déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrains situés au cœur d'une zone résidentielle (entourés de maisons existantes).

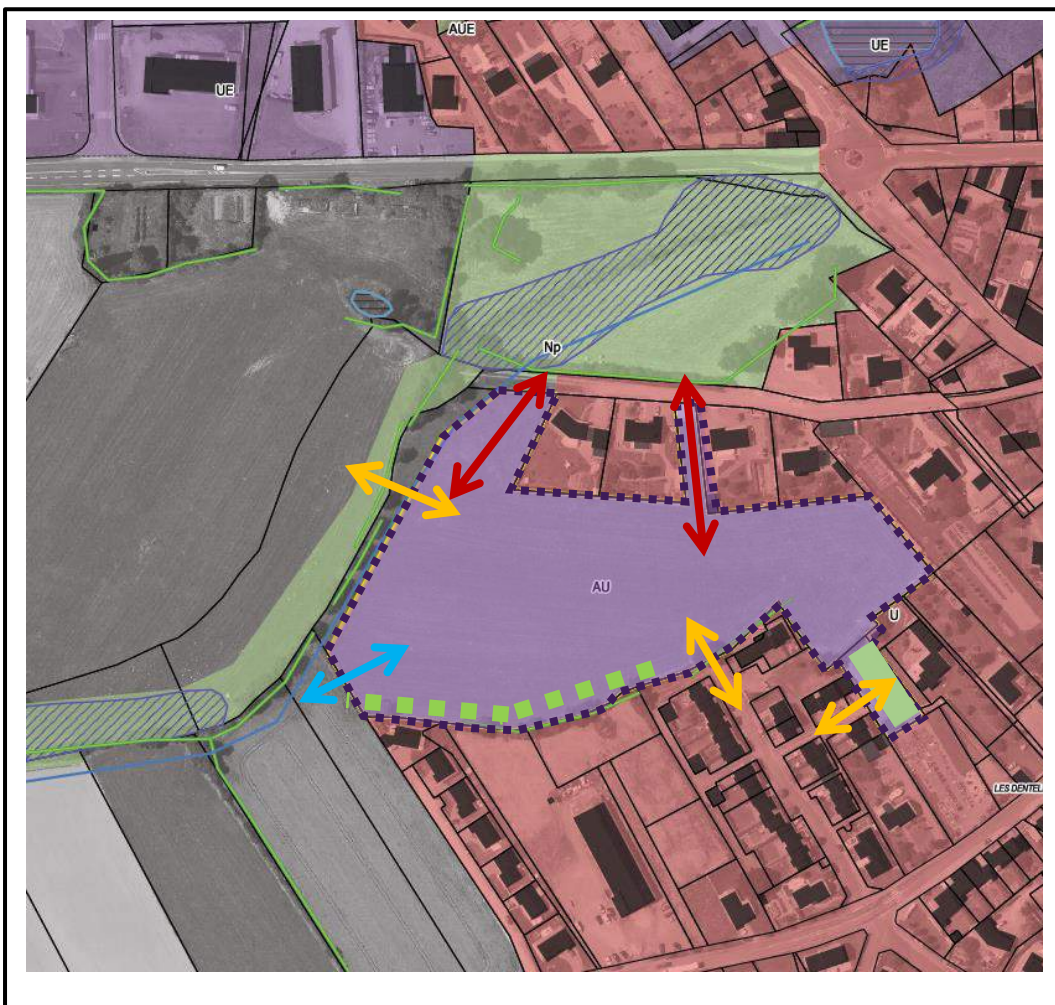
Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'une zone naturelle au Nord (hors site à aménager).

Vues et perspectives : Vues sur la zone naturelle.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°1 – Mouilleron-Saint-Germain



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 23651 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

16

Nombre de logements minimum à construire

38

Prescriptions

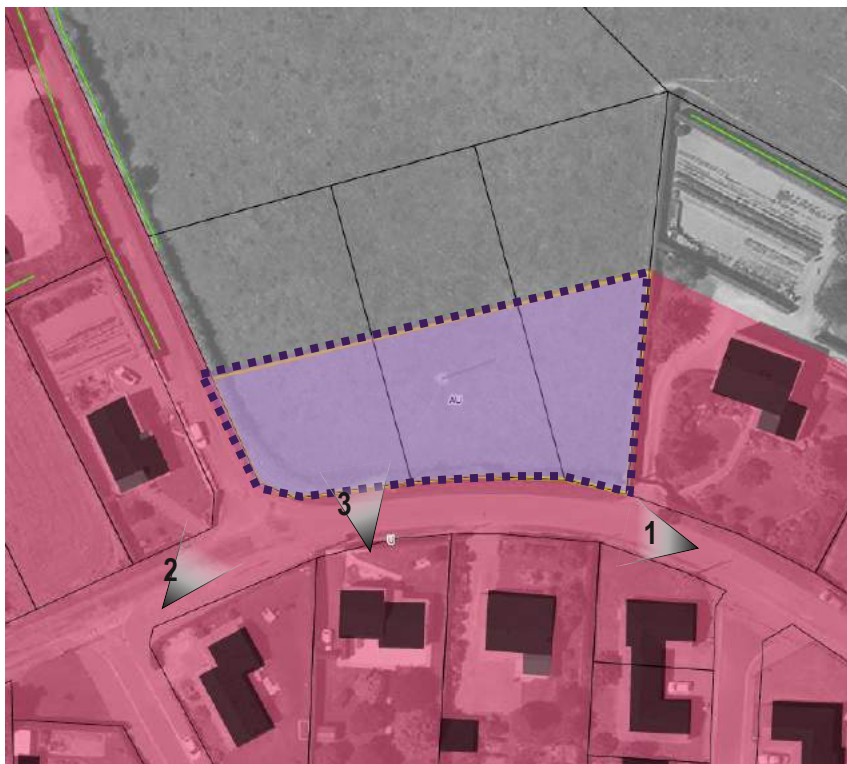
Accès et desserte : Prévoir des accès pour véhicules et mobilités douces vers la zone en tenant compte des accès déjà existants (ou amorces d'accès). Le voie longeant la zone naturelle au Nord devra s'accompagner d'un traitement végétal qualitatif. Prévoir une réserve pour un éventuel futur accès si le quartier s'étend à terme vers l'Ouest. Prévoir une liaison douce pour relier la zone naturelle.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien de la haie existante en frange Sud du site.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Maintenir, autant que possible, des vues vers la zone naturelle.

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.



Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Hale protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°2 – Mouilleron-Saint-Germain

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant peu de déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrains situés en continuité d'un front bâti au niveau de l'ancien bourg de Saint-Germain.

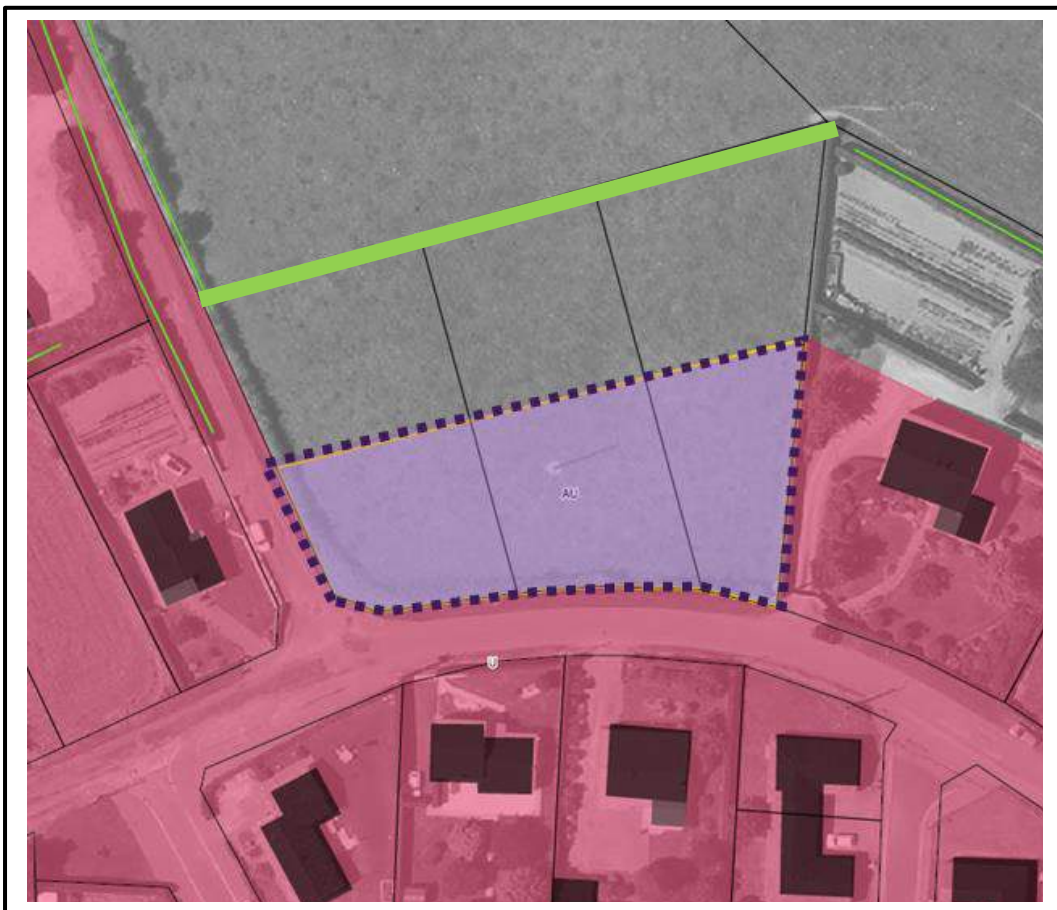
Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°2 – Mouilleron-Saint-Germain



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 1900 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

16

Nombre de logements minimum à construire

3

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir des accès de manière à assurer une bonne visibilité pour les sorties de parcelles (si possible, essayer de regrouper les accès).

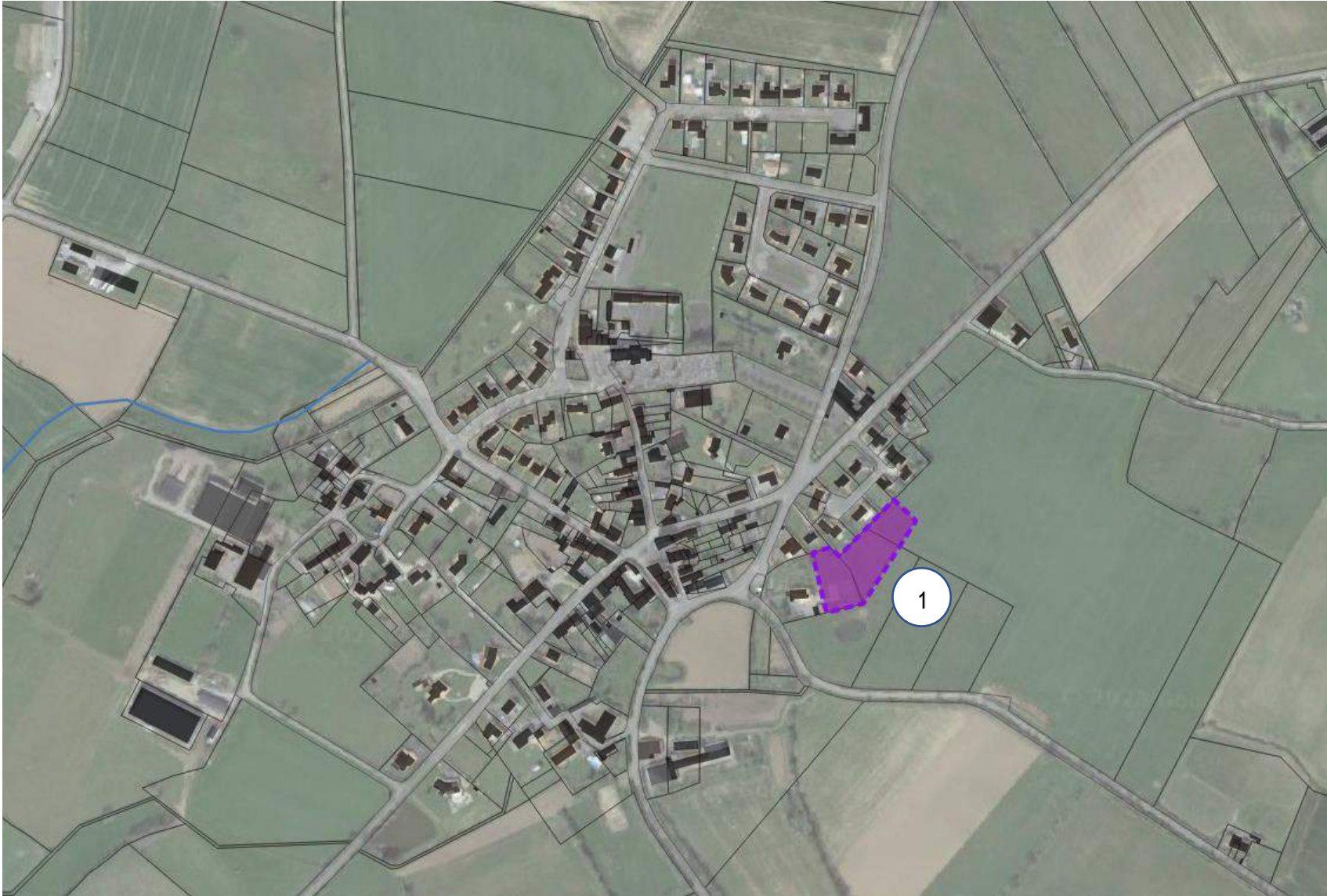
Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Prévoir la plantation d'une haie bocagère en fond de parcelle (hors zone AU).

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Autres prescriptions : Rien à signaler.

BOURG DE SAINT-MAURICE-DES-NOUES





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protegee
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Saint-Maurice-des-Noues

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en arrière-plan d'un lotissement existant dans le cœur de bourg.

Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1



2



3

OAP n°1 – Saint-Maurice-des-Noues



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 4989 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

7

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un principe d'accès à la zone depuis l'espace réservé (« espace vert en attente »), situé dans le lotissement existant.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Prévoir la plantation de haies bocagères sur les franges Nord et Est de la zone.

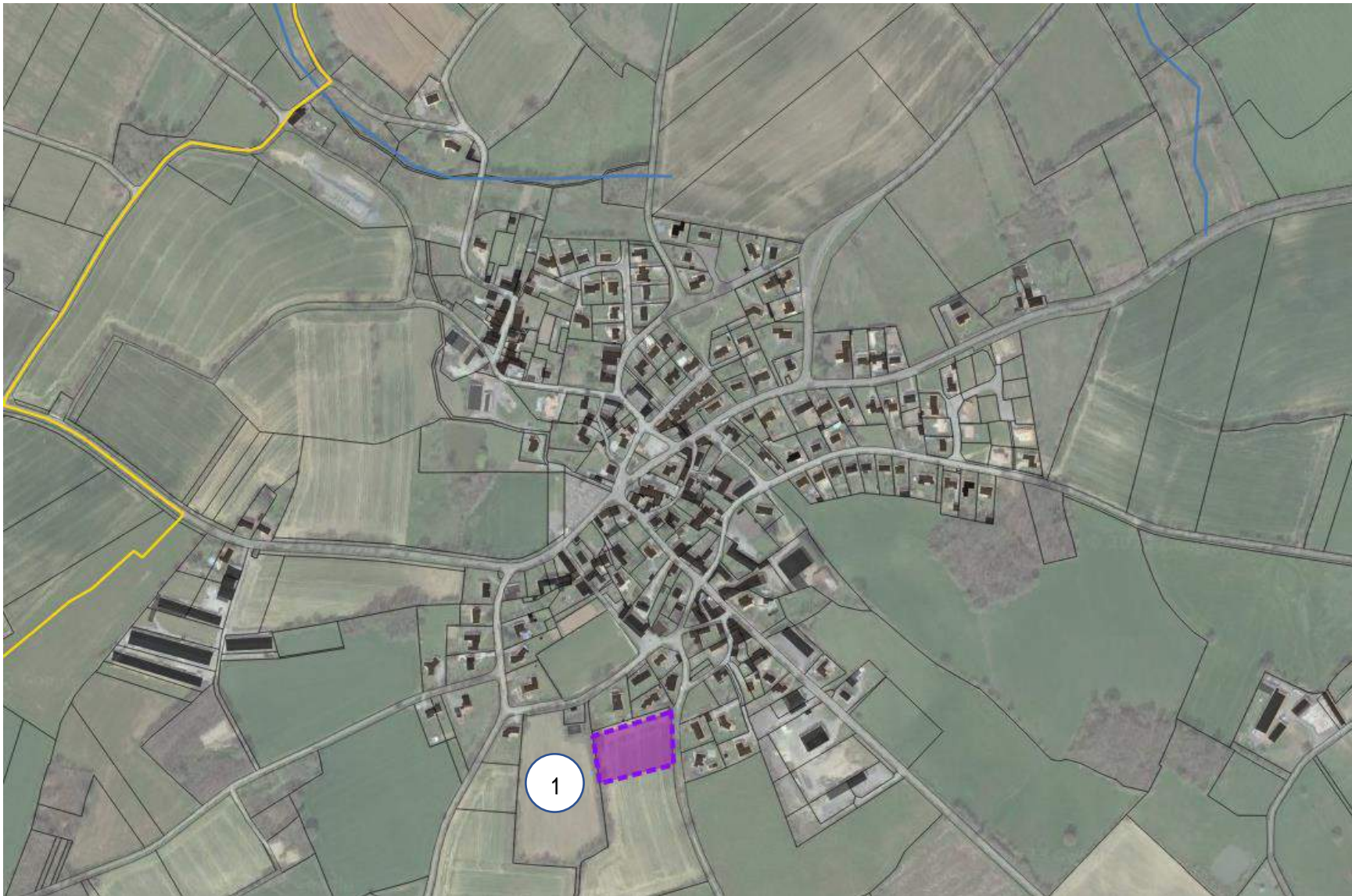
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.

BOURG DE SAINT-MAURICE-LE-GIRARD





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Saint-Maurice-le-Girard

Caractéristiques principales

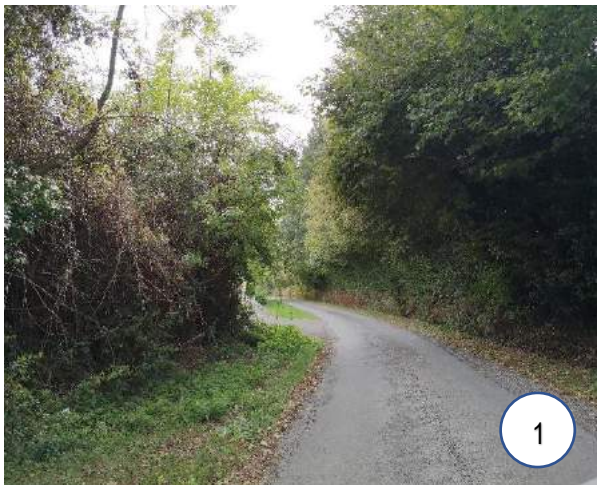
Topographie : Terrain présentant une légère déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité directe et au Sud d'un quartier résidentiel existant.

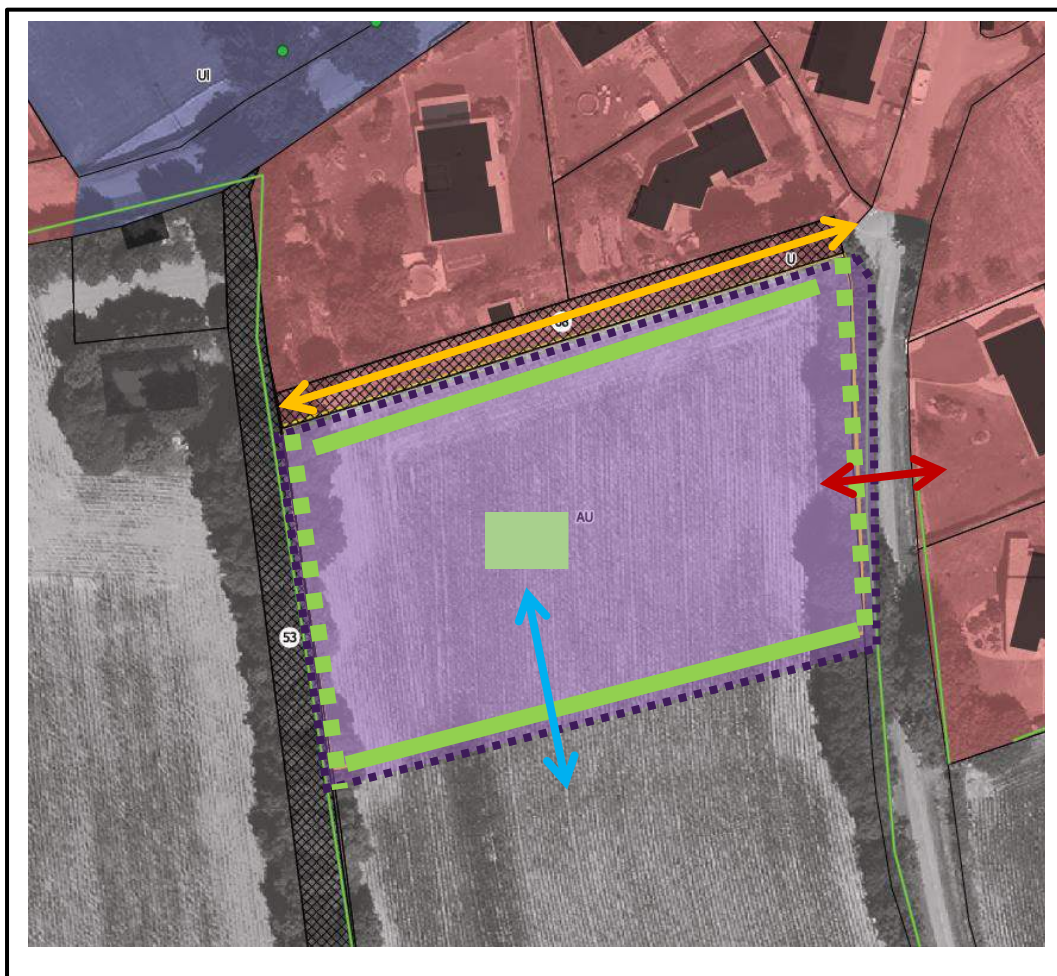
Patrimoine bâti ou paysager : présence d'une haie bocagère sur les franges Ouest et Est de la zone.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°1 – Saint-Maurice-le-Girard



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 6031 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

9

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un accès véhicule unique à la zone (à l'Est de la zone). Prévoir une liaison douce sur la frange Nord du site (un emplacement réservé est prévu à cet effet).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies bocagères existantes à l'Ouest et à l'Est du site. Prévoir la plantation de haies bocagères sur les autres franges du site (au Nord et au Sud).

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité, à dominante végétale et non uniquement une plateforme de retournement) et prévoir une réserve pour un éventuel futur accès vers le sud si extension du quartier à termes.

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.

BOURG DE SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Saint-Pierre-du-Chemin

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrains situés en continuité directe d'une zone pavillonnaire et faisant face à des équipements sportifs communaux.

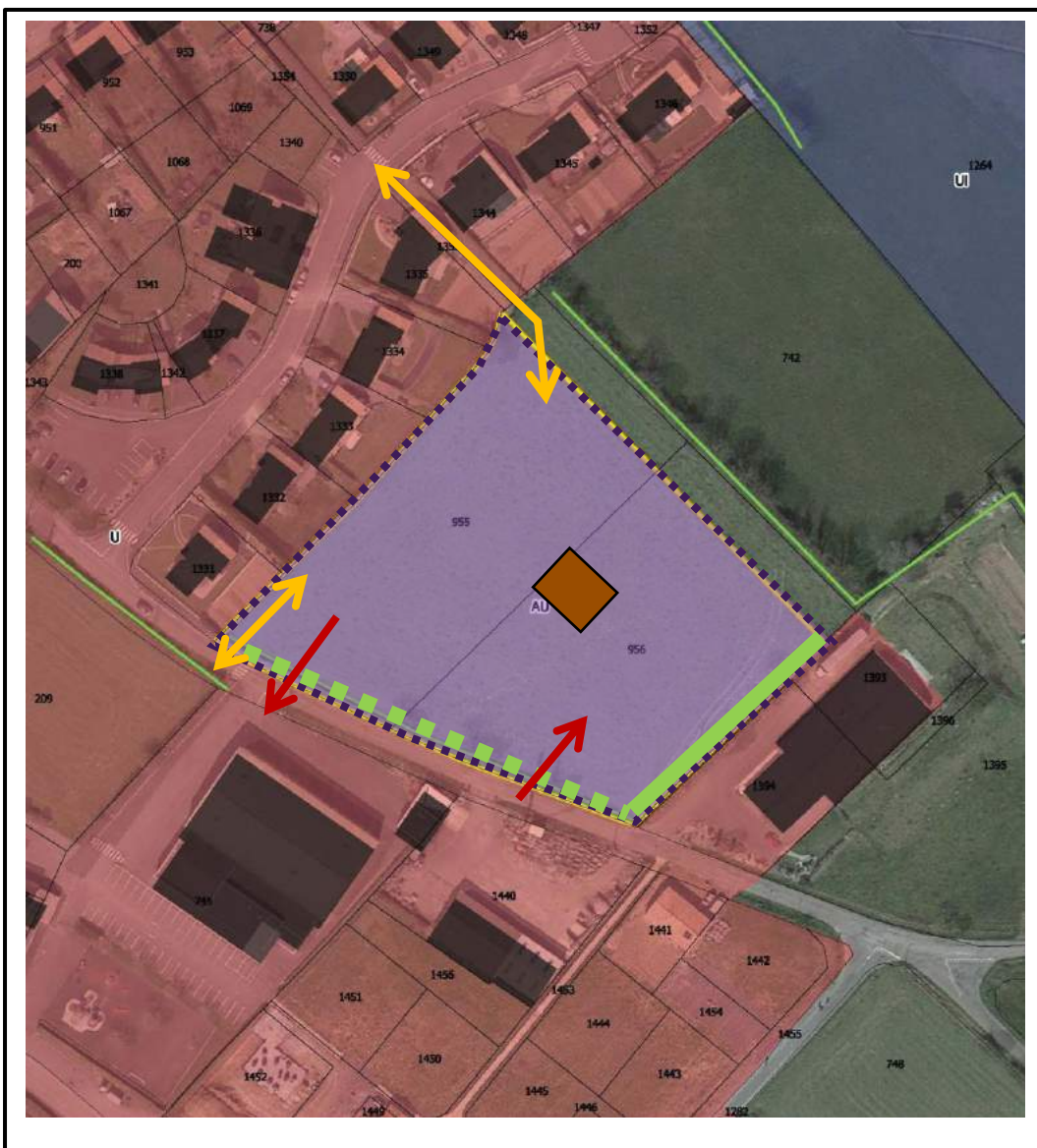
Patrimoine bâti ou paysager : présence d'une haie bocagère en frange Nord de la zone (hors zone AU).

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



OAP n°1 – Saint-Pierre-du-Chemin



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 10085 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

15

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir une desserte de la zone avec des accès en sens unique (dissocier l'entrée et la sortie). Prévoir des liaisons douces pour relier le quartier pavillonnaire au Nord et aussi pour faire le lien avec les équipements sportifs au Sud).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien de la haie existante sur la frange Sud du site. Prévoir la plantation d'une haie bocagère sur la frange Est.

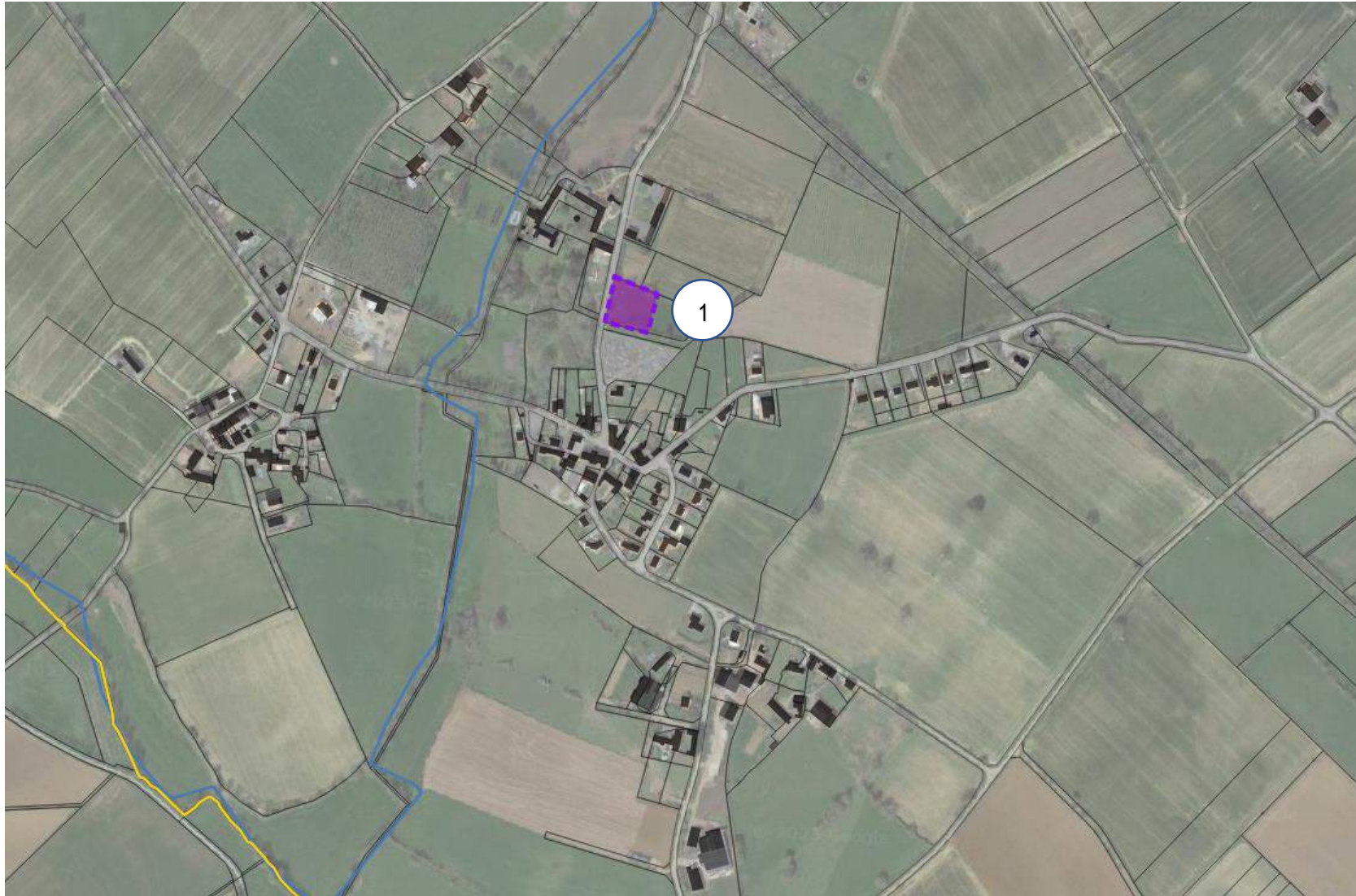
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : : Le maillage de liaisons douces permet de créer le lien avec les quartiers et équipements voisins. Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles.

BOURG DE SAINT-SULPICE-EN-PAREDS





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réserve
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Saint-Sulpice-en-Pareds

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé entre le cimetière et l'école, dans le bourg.

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain entouré de haies bocagères sur ses franges Nord, Ouest et Sud.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : La zone est bordée au sud, par un chemin d'accès au cimetière.



1

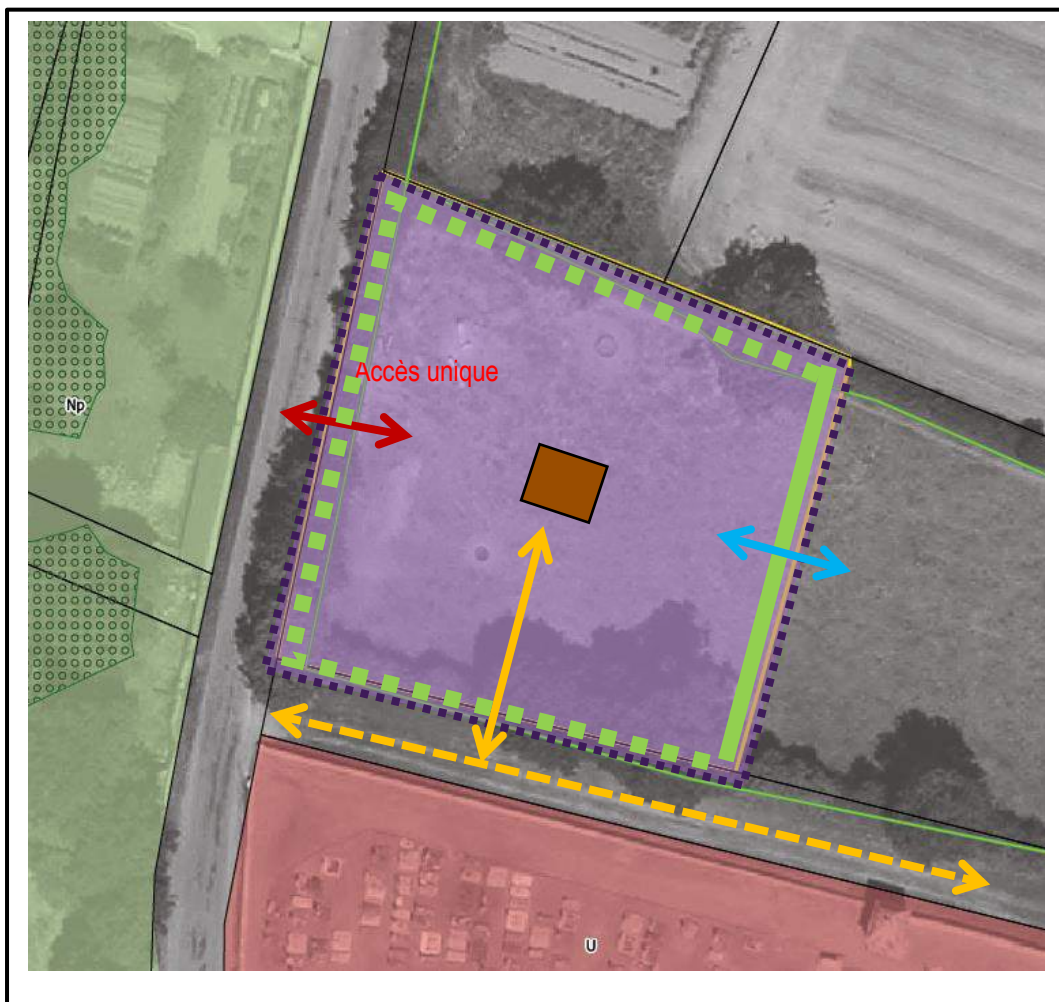


2



3

OAP n°1 – Saint-Sulpice-en-Pareds



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 3020 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

5

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un accès véhicule unique à la zone sur la frange Ouest. Prévoir une liaison douce permettant de rejoindre le chemin menant au cimetière situé au Sud. Prévoir également une réserve pour une éventuelle future desserte, si le quartier s'étend à termes vers l'Est.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies bocagères existantes sur les franges Nord, Ouest et Sud de la zone. Prévoir la plantation d'une haie bocagère sur la frange Est.

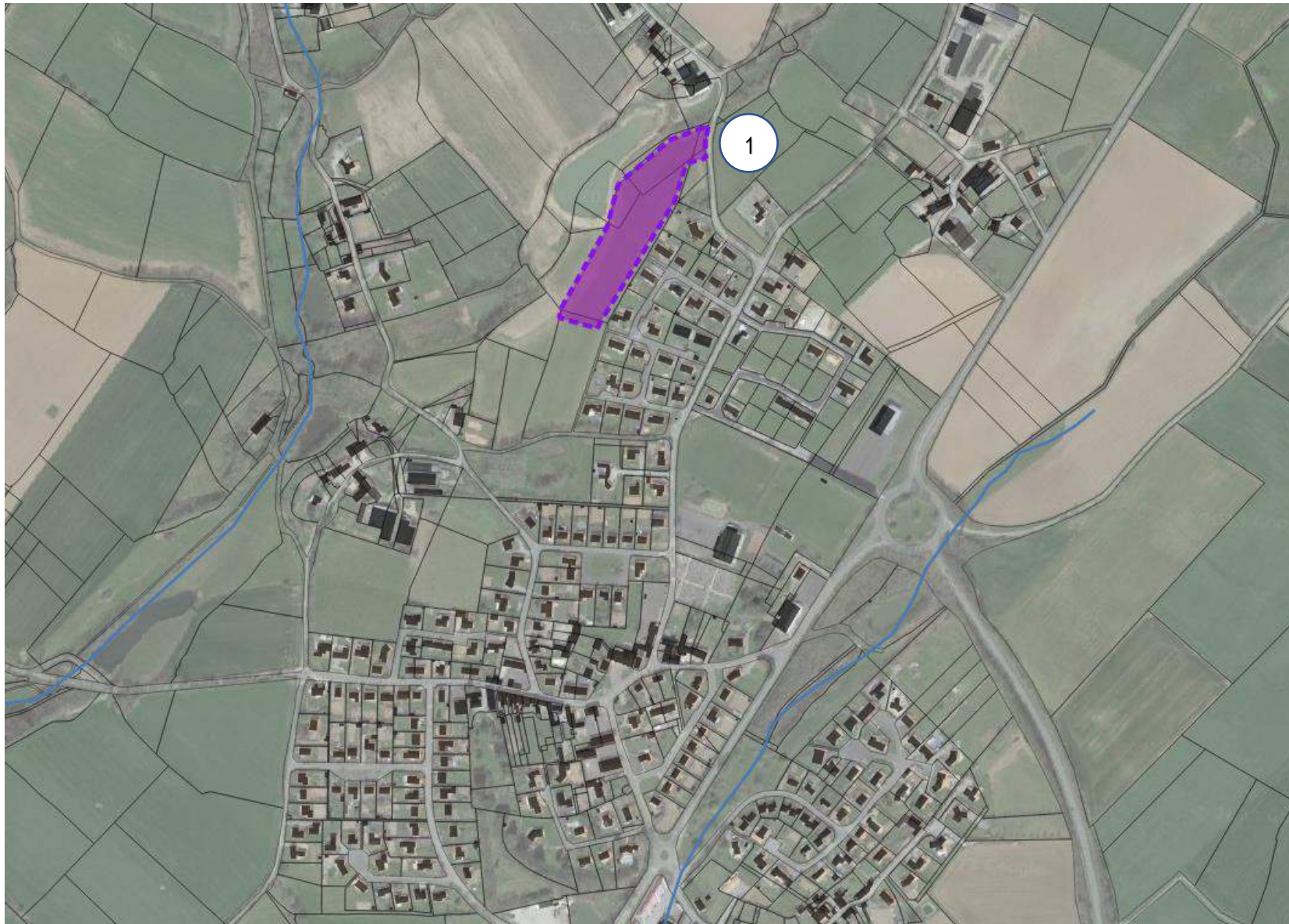
Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Le maillage de liaisons douces permet de créer le lien avec les quartiers et équipements voisins. Prévoir une placette (qui doit être un espace public de qualité et non uniquement une plateforme de retournement).

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de parcelles. Avoir une vigilance particulière quant à la gestion des eaux pluviales.

BOURG DE LA TARDIERE (Commune Nouvelle de Terval)





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bâti
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bâti
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protégée
- Patrimoine bâti
- Emplacement Réservé
- Secteur protégé Carrières
- site Bâti Remarquable

OAP n°1 – Terval – Commune déléguée de La Tardière

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une forte déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrains situés entre une zone résidentielle et une zone naturelle.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères sur les franges Nord et Est de la zone.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1

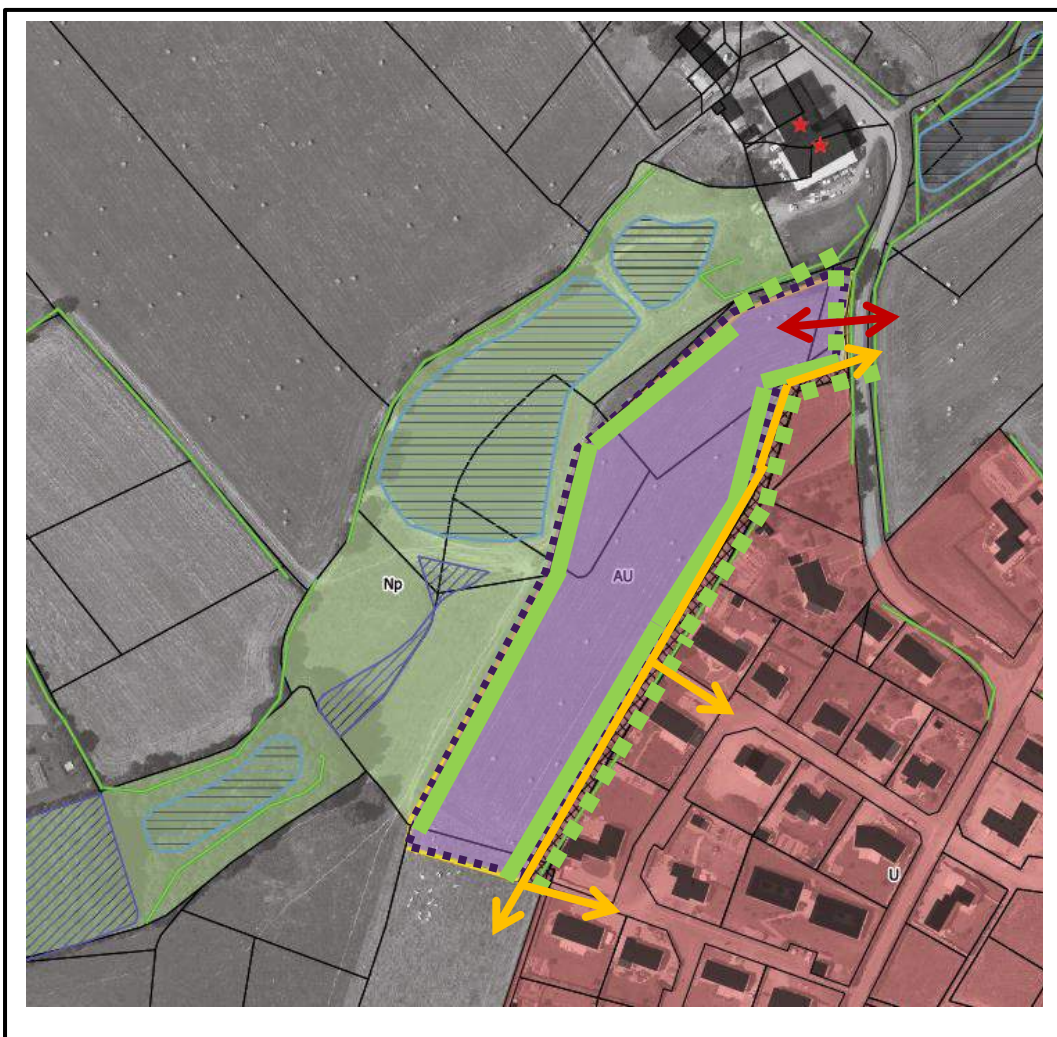


2



3

OAP n°1 – Terval – Commune déléguée de La Tardière



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 15 119 m²

Polarité SCoT : **commune pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

16

Nombre de logements minimum à construire

24

Prescriptions

Accès et desserte : Prévoir un principe d'accès véhicule unique à la zone depuis la frange Nord du site. Prévoir une liaison douce qui longe la frange Est du site, en interface avec le quartier pavillonnaire existant (emplacement réservé prévu à cet effet). Prévoir des principes de connexions douces (ou si nécessaire connexion mixte piéton/véhicule) avec les accès déjà existants sur le quartier voisin à l'Est (connexions aux réserves d'accès).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Maintien des haies existantes sur les franges Nord et Est de la zone. Prévoir la plantation de haies bocagères sur la frange Ouest (transition vers la zone naturelle) et à l'Est, le long de la liaison douce (pour que ce chemin soit entouré de haies).

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Le maillage de liaisons douces permet de créer le lien avec le quartier voisin et pour rejoindre le bourg.

Autres prescriptions : Concevoir un plan d'aménagement variant les tailles de

BOURG DE THOUARSAIS-BOULDROUX





Légende

- ★ changements de destination
- PRESCRIPTIONS**
- Arbre remarquable protégé
- Element de patrimoine - bati
- Alignement d'arbres protégé
- Haie protégée
- Element de patrimoine - bati
- Espace public remarquable
- Linéaire commercial
- Boisement remarquable
- Mares et plans d'eau
- Zone humide protegee
- Patrimoine bati
- Emplacement Réserve
- Secteur protégé Carrières
- site Bati Remarquable

OAP n°1 – Thouarsais-Bouildroux

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain présentant une légère déclivité.

Liaisons avec les autres quartiers : Terrain situé en continuité directe d'un quartier pavillonnaire existant et d'une salle communale.

Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1



2



3

OAP n°1 – Thouarsais-Bouildroux



Caractéristiques du secteur d'OAP :

Surface : 14423 m²

Polarité SCoT : **commune non pôle**

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

15

Nombre de logements minimum à construire

22

Prescriptions

Accès et desserte : Principe d'accès véhicule de desserte de la zone, depuis la frange Est du site (pas d'accès sur la frange Ouest, car route départementale).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Prévoir la plantation de haies bocagères sur les franges Sud et Ouest de la zone.

Patrimoine à valoriser : Rien à signaler.

Points de vue et perspectives à valoriser : Rien à signaler.

Espaces publics et convivialité : Rien à signaler.

Autres prescriptions : Préserver autant que possible le fossé existant à l'Est (sauf pour la création de l'accès).

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

20 MARS 2023

COURRIER ARRIVÉ

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation Sectorielles
Extension urbaine à
vocation économique



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018

V. Jossé

Pays de La
Châtaigneraie
Communauté de Communes

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 16 mars 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE	3
❖ DISPOSITIONS GENERALES	4
❖ ECHEANCIER PREVISIONNEL DES ZONES AUE	7
❖ ATLAS DES ZONES AUE	9

PREAMBULE

Portée règlementaire des OAP sectorielles :

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs repérés sur le document graphique du PLUi-H pour le territoire de la Communauté de Communes. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation d'un projet.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

❖ DISPOSITIONS GENERALES

Trame viaire, stationnement et espaces publics

❖ Prescriptions

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

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules potentiellement importants qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs...). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des entreprises sera adaptée (petits gabarits, zones plutôt commerciales, peu ou pas de circulation d'engins lourds).

❖ Recommandations

L'aménagement spécifique de cheminements doux séparés des voies de circulation des véhicules lourds sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré :

- À la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises pourront mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » pourra être prévu, dans ce cas il fera l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.
- Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.
- Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé sera traité en revêtement de type terre pierre.



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

❖ Recommandations

Implantation et aménagement de la parcelle

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.



Clôture et accès

Une **harmonie de traitement** des coffrets techniques et des clôtures est attendue.

D'une façon générale ces **dispositifs seront rassemblés** dans un muret technique ou intégrés à la clôture.

Les entrées de lots seront ainsi **identifiées et soignées** en présentant une homogénéité dans les murets techniques.



Architecture

Les éléments destinés aux **énergies renouvelables** ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Les **volumes simples** seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

La **hauteur maximale doit être justifiée** au regard de l'activité.

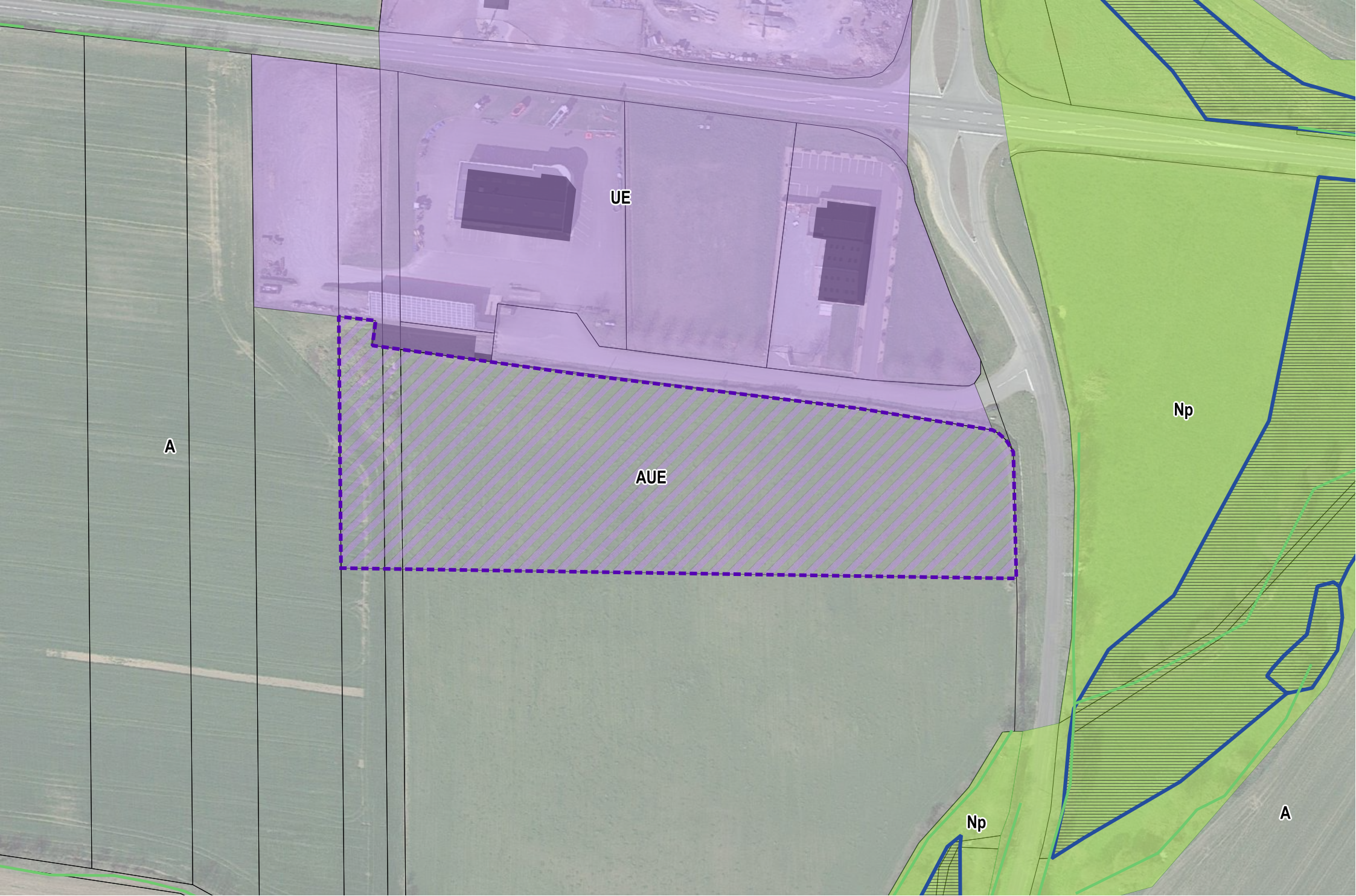
❖ ECHEANCIER PREVISIONNEL DES ZONES AUE

Nom de la commune	Numéro de zone	Nom de la zone	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
BAZOGES-EN-PAREDS	1	Les Quatre Routes, les Minées	1
CEZAIS	2	Les Gazelles, Les Fontaines	1
LA CHATAIGNERAIE	3	Le Pironnet	2
	4	Les Plantes	1
MENOMBLET	5	La Croix bis	2
	6	La Croix	1
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	7	Le Moulinier	1
	8	Les Croisées	2
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	9	Les Pinières	1
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	10	Route d'Antigny	1
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	11	Route d'Antigny	1
TERVAL - Breuil-Barret	12	La Viollière	1
TERVAL - La Tardière	13	Les sources de la Vendée	1
THOUARSAIS-BOUILDROUX	14	La Fleurissonnerie	1

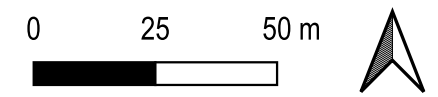
Temps 1 = à court terme (lancement des travaux évalué dans les 5 ans qui suivent l'approbation du PLUiH)

Temps 2 = à moyen/long terme (lancement des travaux évalué au-delà de 5 ans suite à l'approbation du PLUiH (mais sur la durée du PLUiH)

❖ ATLAS DES ZONES AUE



BAZOGES-EN-PAREDS - Zone AUE 1 - Les Quatre Routes, les Minées - Surface : 14698 m²





UE

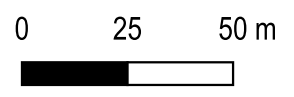
A

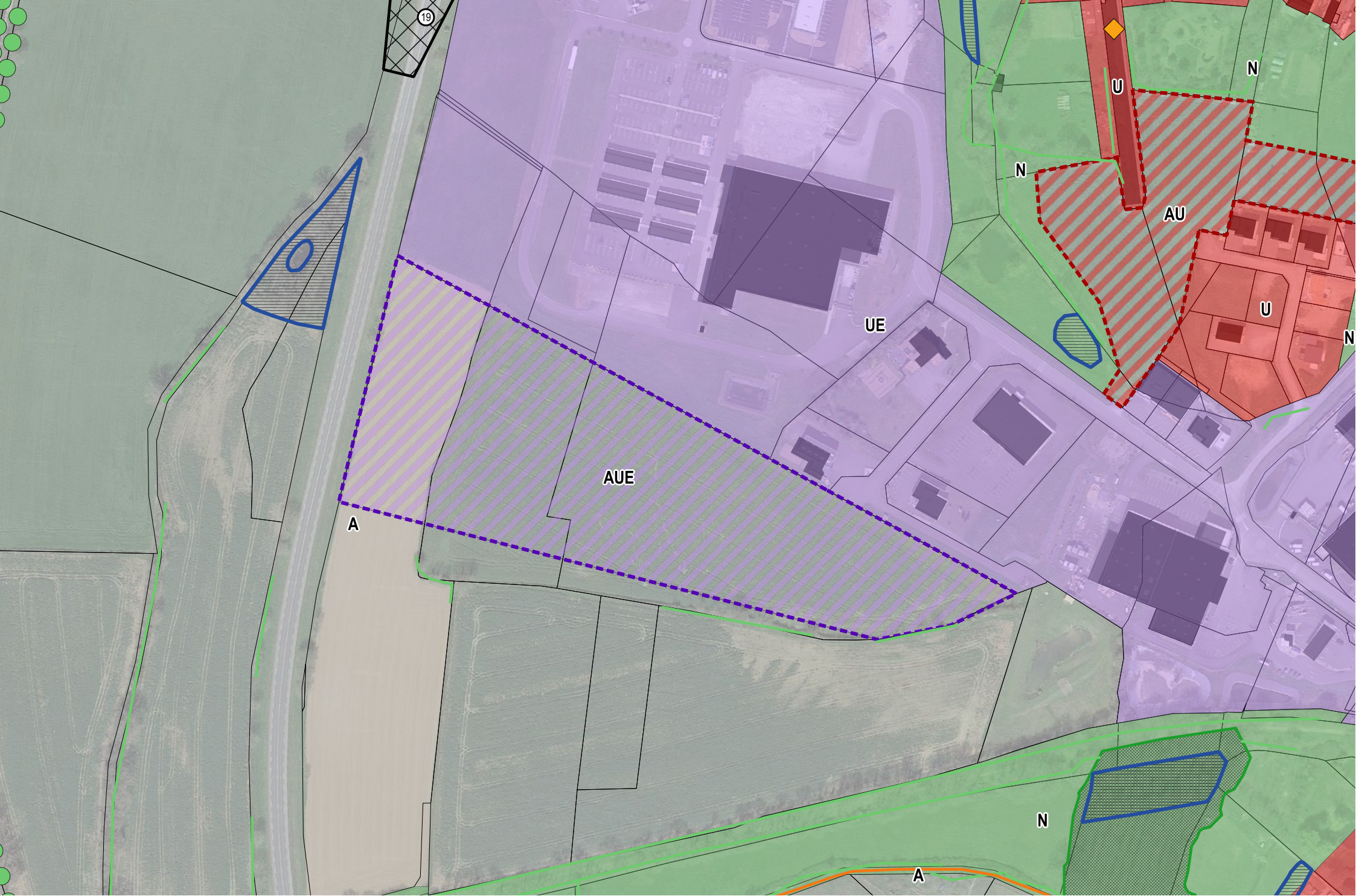
AUE



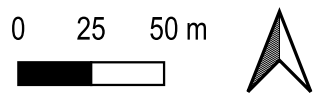


LA CHATAIGNERAIE - Zone AUE 3 - Le Pironnet - Surface : 18978 m²





LA CHATAIGNERAIE - Zone AUE 4 - Les Plantes - Surface : 35129 m²





AUE

AUE

A

UE

MENOMBLET - Zone AUE 5 - La Croix bis - Surface : 1798 m²

0 25 50 m

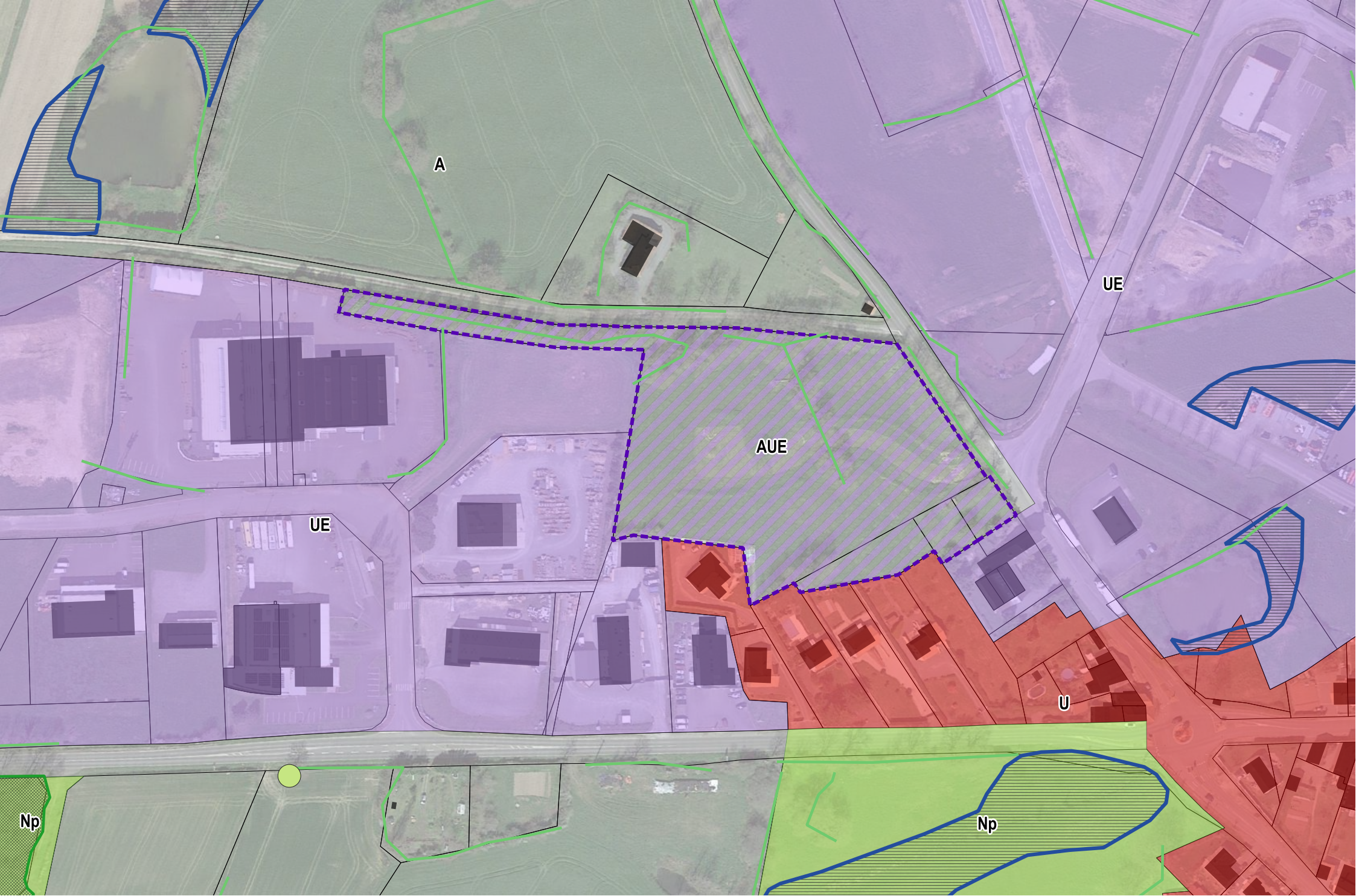




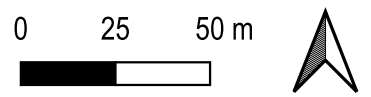
MENOMBLET - Zone AUE 6 - La Croix - Surface : 4083 m²

0 25 50 m





MOULLERON-SAINT-GERMAIN - Zone AUE 7 - Le Moulinier - Surface : 16072 m²





A

AUE

UE

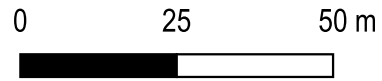
MOILLERON-SAINT-GERMAIN - Zone AUE 8 - Les Croisées - Surface : 3050 m²

0 25 50 m





SAINT-HILAIRE-DE-VOUST - Zone AUE 9 - Les Pinières - Surface : 7269 m²





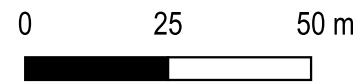
SAINT-MAURICE-DES-NOUES - Zone AUE 10 - Route d'Antigny - Surface : 8634 m²

0 25 50 m





SAINT-MAURICE-LE-GIRARD - Zone AUE 11 - Route d'Antigny - Surface : 8881 m²





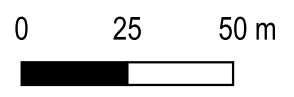
Np

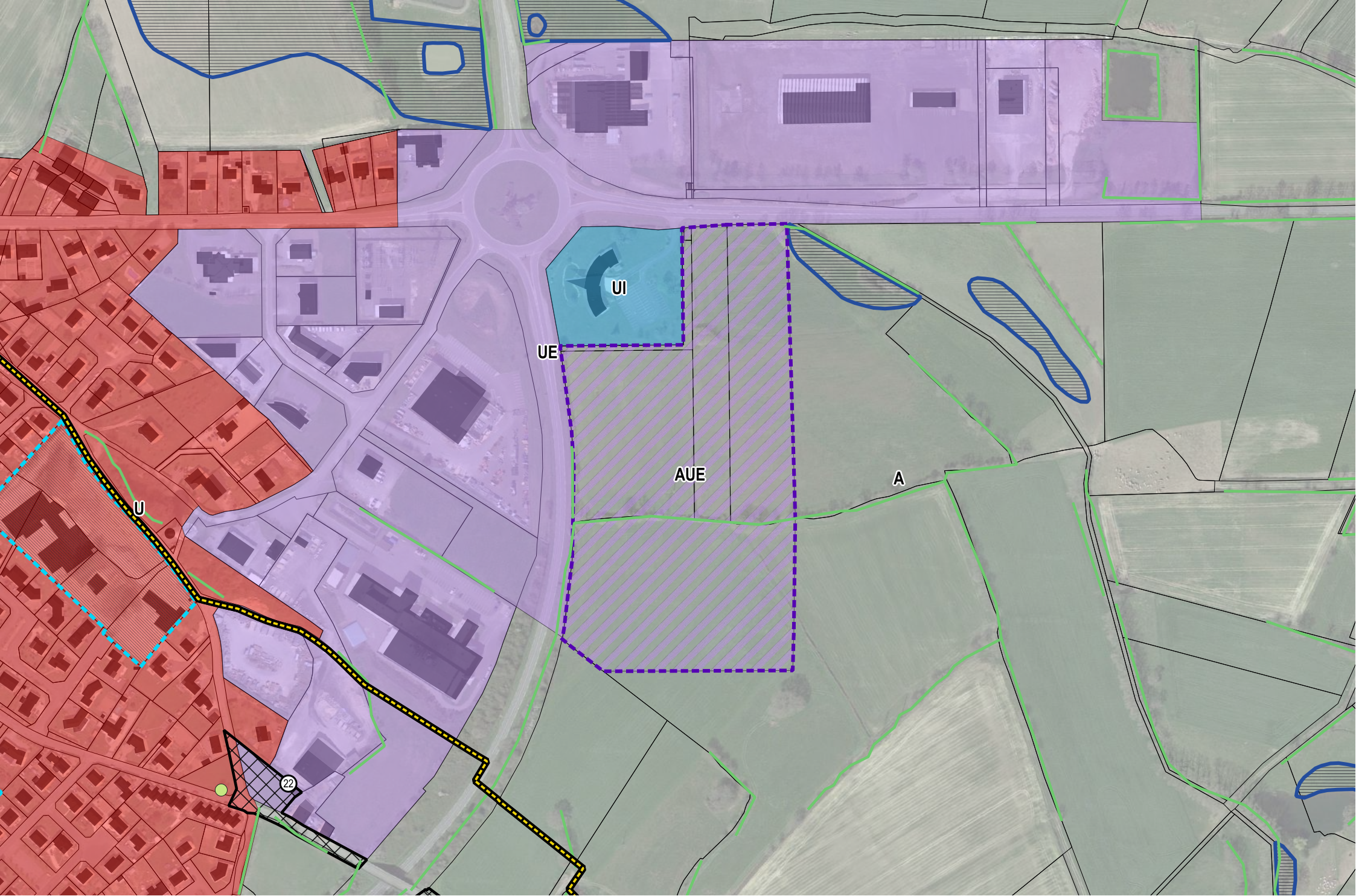
UE

AUE

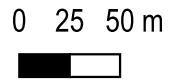
A

TERVAL - Breuil-Barret - Zone AUE 12 - La Viollière - Surface : 9533 m²





TERVAL - La Tardière - Zone AUE 13 - Les sources de la Vendée - Surface : 57642 m²





AUE

Np

UE

UI

THOUARSAIS-BOUILDROUX - Zone AUE 14 - La Fleurissonnerie - Surface : 1715 m²

